



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 6 września 2006r.

Nr 233

## TREŚĆ:

Poz.:

## U C H W A Ł Y:

- 2650** — Nr 38/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk... 10937
- 2651** — Nr 42/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk... 10958
- 2652** — Nr 45/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk... 10976
- 2653** — Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk... 10998
- 2654** — Nr 49/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk... 11014
- 2655** — Nr 50/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk... 11038
- 2656** — Nr 65/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk... 11065
- 2657** — Nr 66/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr 45/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk... 11088
- 2658** — Nr 67/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr 38/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk... 11090
- 2659** — Nr 68/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk... 11091
- 2660** — Nr 69/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr 50/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk... 11091
- 2661** — Nr 70/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 lipca 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr 49/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk... 11092

## 2650

### UCHWAŁA Nr 38/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym

(Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami; z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.

984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80,

poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

## **DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające**

**§ 1.1.** Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

**2.** Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Kaniów, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,
- 3) Zał. Nr 2 - Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- 4) Zał. Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

**4.** Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

**5.** Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno

na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,

- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej

- funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganoków oraz balkonów,
  - 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
  - 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
  - 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
  - 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
  - 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
  - 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,
  - 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
  - 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawa własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
  - 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz

ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,

- d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia literowe obszarów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:

- a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
- b) minimalne linie zabudowy.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### **Rozdział 3** **Ogólne ustalenia realizacyjne**

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania, odstępstwo od zasad określonych w § 40, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Realizacja nowych lub przebudowa istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

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

4. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

4. Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być

przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowy sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

§ 11.1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNR1- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) MNP - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) UPo - tereny usług oświaty,
- 5) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- 6) R - tereny rolne,
- 7) ZL - tereny lasów,
- 8) ZLz - tereny dolesień,

- 9) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 10) WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 11) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12.1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku,
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

### Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” oraz Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 415 „Górna Kamienna” planowane na tym terenie budownic-

two mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Belno tworzy:

- 1) Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy, w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:
  - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
  - b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowiska, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
  - c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - d) wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

- e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
  - g) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - h) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółową.
- 2) Suchedniowsko-Oblęgarski Obszar Chronionego Krajobrazu, w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:
- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

2. Uzupelnieniem wielkoprzestrzennego systemu ochrony jest pomnik przyrody ożywionej - drzewo Nr RWKP 734, w obrębie którego zabrania się:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) uszkodzenia i niszczenia gleby,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo ra-

cjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

- e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- f) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- g) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- h) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- i) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną rybacką i łowiecką,
- j) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
- k) umieszczania tablic reklamowych.

**§ 15.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 16.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN1, MNP, RU i MNR1 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolami UPo przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” oraz Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbior-



nika Wód Podziemnych GZWP Nr 415 „Górna Kamienna” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośrednio zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

**§ 19.1.** Dla części terenu objętego planem objętym strefą ochronną Ujęcie Komunalnego w Zagnańsku ustanowioną decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia z dnia 21 stycznia 1981r., znak:

RLS.V.WP-7211/108/79 wprowadza się następujące ograniczenia, zakazy i nakazy:

- a) zakaz lokalizacji nowych ujęć w zasięgu całej formacji geologicznej tj. w utworach triasu, permu i dewonu w górnym biegu rzeki Bobrzy po obu jej stronach na odcinku od Zagnańska i Zachełmia do Samsonowa,
- b) zakaz zanieczyszczania środkami chemicznymi wód i gleby,
- c) ograniczenie lokalizacji nowych budynków i gospodarstw do minimum i pod warunkiem, że szamba i szczelne pojemniki na ścieki będą wykonane równocześnie z budynkami,
- d) ograniczenie stosowania nawozów sztucznych do ilości 130 kg/ha oraz zakaz stosowania środków ochrony roślin z grupy DDT,
- e) zastrzega się prawo wprowadzenia dodatkowych zakazów i ograniczeń w razie zaistnienia ku temu potrzeby.

#### Rozdział 4

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

**§ 20.** Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków prowadzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

**§ 21.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

**§ 22.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

**§ 23.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

**§ 24.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

#### Rozdział 5

##### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 25.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych,

zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

3. Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## Rozdział 6

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

§ 26. Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,

- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

3. W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,

- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

4. Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzone i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przebudowę,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18,0 m.,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

2. W terenach MNR1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować

- więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNP - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa pensjonatowa,
  - b) obiekty rekreacyjne,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - f) ogrody,
  - g) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNP, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, tj. na działce o szerokości frontu pon. 20,0 m,

- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,

**3.** W terenach MNP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPo - tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych - oświaty i wychowania,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
  - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) mieszkalnictwo.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPo,

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
- 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30 % powierzchni terenu UPo,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40 % powierzchni tych działek,
- 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 20,0 m,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°. Warunki nie dotyczą obiektów sportowych,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 30A.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jako teren urządzeń obsługi i produkcji rolnej i leśnictwa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy rolnicze, sadownicze, ogrodnicze i leśne oraz mieszkalnictwo.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 2 i 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
- 3) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 6) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i min. 1200 m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej.

**3.** W terenach RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością użytkowego poddasza, jako trzeciej kondygnacji (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe,

symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,

- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki rzek i cieków,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nieurządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 32.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury tech-

nicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 33.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 34.1.** Wprowadza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZLz, dla których wprowadza się przeznaczenie podstawowe tereny leśne.

**2.** Przeznaczenie dopuszczalne: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

**§ 35.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ujęcia wód podziemnych,
  - b) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
  - b) zieleni urządzona i nieurządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
- 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

**§ 36.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m.,
  - 2) szerokość jezdni do min. 4,0 m.,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.

2. Projektowana droga klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
- 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
- 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
- 4) linia zabudowy min. 6 m. mierzona od linii rozgraniczających,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.

3. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.

4. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, z szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.

5. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

7. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych w centralnych punktach wsi: przy szkole, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe

## Rozdział 7

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

**§ 37.1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- a. tereny górnicze,
- b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- c. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie występują.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

**§ 38.** W obrębie terenu objętego ustaleniami planu nie występują obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## Rozdział 9

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

**§ 39.1.** W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ2,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

**§ 40.1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

**2.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bez-

odpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.



- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Za-gnańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu warunków krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:**  
W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:**

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 36.**

## **Rozdział 11**

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

**§ 41.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## Rozdział 12

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

§ 42. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następu-

jące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MNR1, MNP - w wysokości 15 %,
- 2) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 43. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 27 ust. 3.

§ 44. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

§ 45. Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w

trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano Decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: RMG.IV.6019-12/06 z dnia 10.04.2006r.

§ 46. Uchyla się Uchwałę Nr 17/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno w na terenie gminy Zagnańsk.

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 48. Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 38/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**





**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2651

### UCHWAŁA Nr 42/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

### DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku

z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jana-

szów na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu; skala 1:2000”,

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

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych

na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,

- 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach

zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

- 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) mim. linie zabudowy.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.



### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z tech-

nicznych warunków ich urządzania, odstępstwo od zasad określonych w § 34, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.

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

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

**5.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) Rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

4. Rozbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,

- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

§ 11.1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,

- 3) 02WS - teren projektowanych zbiorników wód powierzchniowych,
- 4) R - tereny rolne,
- 5) ZL - tereny lasów,
- 6) ZLz - tereny dolesień,
- 7) ZZ - tereny zalewane wodami powodziowymi Q<sub>1%</sub>,

- 8) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 9) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-Z - istniejąca droga klasy zbiorczej,
  - b) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - c) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - d) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 10) WZ - tereny zaopatrzenia w wodę,
- 11) KO - tereny oczyszczania ścieków.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 12.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II,

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku,
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przy-

padku, gdy nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.

- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.

- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrztu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**§ 14.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Janaszów tworzy Suchedniowsko-Oblęgarski Obszar Chronionego Krajo-

brazu w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

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

**§ 15.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przyrodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 16.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN1 i MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne

- obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe i usługowe uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru gminy wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

**§ 19.1.** Wokół ujęć wód podziemnych wprowadza się strefę ochrony bezpośredniej (w granicach linii rozgraniczających), dla których wprowadza się ustalenia zawarte w przepisach szczególnych.

2. Dla części terenu objętego planem objętym strefą ochronną Ujęcie Komunalnego w Zagnańsku ustanowioną decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 21 stycznia 1981r., znak: RLS.V.WP-7211/108/79 wprowadza się następujące ograniczenia, zakazy i nakazy:

- a) zakaz lokalizacji nowych ujęć w zasięgu całej formacji geologicznej tj. w utworach triasu, permu i dewonu w górnym biegu rzeki Bobrzy po obu jej stronach na odcinku od Zagnańska i Zachełmia do Samsonowa,
- b) zakaz zanieczyszczania środkami chemicznymi wód i gleby,
- c) ograniczenie lokalizacji nowych budynków i gospodarstw do minimum i pod warunkiem, że szamba i szczelne pojemniki na ścieki będą wykonane równocześnie z budynkami,
- d) ograniczenie stosowania nawozów sztucznych do ilości 130 kg/ha oraz zakaz stosowania środków ochrony roślin z grupy DDT,
- e) zastrzega się prawo wprowadzenia dodatkowych zakazów i ograniczeń w razie zaistnienia ku temu potrzeby.

**§ 20.** Teren objęty granicami opracowania planu posiada wyjątkowe walory krajobrazowe, w celu ich ochrony wprowadza się w granicach stref ochrony punktów widokowych następujące zasady:

1. nowa zabudowa nie może stanowić więcej niż dwie kondygnacji,
2. nie dopuszcza się tworzenia nowych zalesień.

#### Rozdział 4

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

**§ 21.1.** Na terenie objętym planem wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Kaplica p.w. św. Maksymiliana Kolbe, mur. 2 poł. XVIII, dobud. Nawy drewn. 1982, rejestr 1011.

2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w ust. 1:

- 1) ochrona istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
- 2) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnień w właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 3) przekształcenie formy architektonicznej istniejącej zabudowy realizować należy w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów objętych ochroną. Nie może ono powodować obniżenia wartości kulturowych otoczenia obiektów objętych ochroną.
- 4) Obowiązuje zakaz dokonywania jakichkolwiek zmian w stanie istniejącym obiekcie wpisanego do rejestru zabytków bez zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków.

**§ 22.** Wyznacza się strefę archeologicznej ochrony biernej, w obrębie której obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

- 1) zakaz dewastacji terenu poprzez zmiany ukształtowania terenu,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 3) nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycje badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora.

**§ 23.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty cech obiektu.

## **Rozdział 5** **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 24.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## **Rozdział 6**

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

**§ 25.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 26.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa pensjonatowa,
  - b) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - c) usługi publiczne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) grogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,

- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

4. Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) tereny urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,

- h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- i) ogrody,
- j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

3. W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),

- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość budynków górnej elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połączeniowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokoowym i asymetrycznym,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ - tereny zalewane wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$ , wyznaczonych na podstawie operatu przeciwpowodziowego dla byłego województwa kieleckiego ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki Bobrzy zagrożone powodzią,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nie urządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudo-

wy 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 utrzymaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny dolin rzek i cieków wodnych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nie urządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem O2WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zbiorników wód powierzchniowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.

**2.** Warunki realizacji inwestycji:

- 1) realizacja zbiorników wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) planowane zbiorniki zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na śro-



dowisko i wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,

- 3) projekt budowlany zbiorników wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

**§ 31.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, zbiorniki wodne, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 32.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,

- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 33.1.** Wprowadza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZLz, dla których wprowadza się przeznaczenie podstawowe tereny leśne.

**2.** Przeznaczenie dopuszczalne: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**3.** Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

**§ 34.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejąca droga klasy zbiorczej (województwa nr 750 Ćmińsk - Barcza), oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m,
  - 2) szerokość jezdni 7,0 m,
  - 3) linia zabudowy dla obiektów budowlanych min. 8,0 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i min. 20,0 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
  - 4) chodniki jednostronne lub dwustronne o min. szerokości 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,0 m,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m. w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1,

dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
  - 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 6,0 m mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-3 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi
8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:
- 1) w centralnych punktach każdej wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
  - 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidzianych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację

cię parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

**§ 35.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ujęcia wód podziemnych,
  - b) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
  - b) zieleń urządzona i nie urządzona.

**2.** Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
- 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

**§ 36.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem KO - tereny urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) oczyszczalnie ścieków,
  - b) obiekty i urządzenia związane z doprowadzeniem i odprowadzeniem ścieków.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
  - b) drogi dojazdowe i place manewrowe,
  - c) zieleń urządzona i nieurządzona oraz zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków:

- 1) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ograniczenie uciążliwości obiektu.

## Rozdział 7

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

**§ 37.1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

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

**2.** Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - zgodnie z § 28.

**3.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podsta-

wie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19,

4. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ustalenia zgodnie z § 21 i § 22.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 38. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu nie występują obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## Rozdział 9

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

§ 39.1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ i ZZ2,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

§ 40.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarно-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarно-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarна winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Za-gnańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,

c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii,

**6.** W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu warunków krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9.** W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 34.

## Rozdział 11

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

§ 41. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## Rozdział 12

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

§ 42. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następu-

jące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MNR - w wysokości 15 %,
- 2) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 43. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 26 ust. 3.

nia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

§ 44. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

§ 46. Uchyla się Uchwałę Nr 21/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk.

§ 45. Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagają zgody na zmianę przeznacze-

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

§ 48. Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 42/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**



**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Janaszów, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Janaszów na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2652

### UCHWAŁA Nr 45/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

### DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Kaniów, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnań-

sku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów



na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,

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

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonych w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych

na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,

- 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach za-

gwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

- 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajozbrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.1.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) minimalne linie zabudowy.

**2.** Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrolnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z tech-

nicznych warunków ich urządzania, odstępowanie od zasad określonych w § 40, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.

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

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

**5.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

4. Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,

- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowy sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

**§ 11.1.** Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1, MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 2) MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) MNP, MNPx - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- 5) UTL - tereny zabudowy lotniskowej,
- 6) 01WS - tereny istniejących zbiorników wód powierzchniowych,
- 7) 02WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych,
- 8) R - tereny rolne,
- 9) ZL - tereny lasów,
- 10) ZLz - tereny dolesień,
- 11) ZZ - tereny zalewane wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$ ,
- 12) ZZZ - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 13) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,

- c) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 14) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,
- 15) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 12.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II,

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne

wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,

- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,

- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Kaniów tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

**§ 15.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 16.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Pra-

wo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN, MNP i MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolami UTL i US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

**§ 19.1.** Dla części terenu objętego planem objętym strefą ochronną Ujęcie Komunalnego w Zagnańsku ustanowioną decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia z dnia 21 stycznia 1981r., znak: RLS.V.WP-7211/108/79 wprowadza się następujące ograniczenia, zakazy i nakazy:

- a) zakaz lokalizacji nowych ujęć w zasięgu całej formacji geologicznej tj. w utworach triasu, permu i dewonu w górnym biegu rzeki Bobrzy po obu jej stronach na odcinku od Zagnańska i Zachełmia do Samsonowa,
- b) zakaz zanieczyszczania środkami chemicznymi wód i gleby,
- c) ograniczenie lokalizacji nowych budynków i gospodarstw do minimum i pod warunkiem, że szamba i szczelne pojemniki na ścieki będą wykonane równocześnie z budynkami,
- d) ograniczenie stosowania nawozów sztucznych do ilości 130kg/ha oraz zakaz stosowania środków ochrony roślin z grupy DDT,
- e) zastrzega się prawo wprowadzenia dodatkowych zakazów i ograniczeń w razie zaistnienia ku temu potrzeby.

**§ 20.** W celu ochrony walorów krajobrazowych terenu objętego ustaleniami planu wprowadza się w granicach stref ochrony punktów widokowych następujące zasady:

1. nowa zabudowa nie może stanowić więcej niż dwie kondygnacje,
2. nie dopuszcza się tworzenia nowych dolesień.

#### Rozdział 4

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

**§ 21.1.** Wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Dom Kaniów 147, drewn. XIX, wł. Mikołaj Zimnicki, 1877r.,

**2.** Dla obiektów wpisanych do ewidencji obiektów zabytkowych, podlegające prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,

- 3) rozbiórka obiektów może być przeprowadzona w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na tych samych działkach, na których znajdują się w/w obiekty i zespoły zabytkowe oraz z działkach do nich przyległych, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
- 5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów i zespołów zabytkowych oraz działek do nich przyległych, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

**§ 22.1.** Wyznacza się tereny stanowisk archeologicznych (strefa archeologicznej ochrony biernej),

**2.** Dla obiektów wskazanych w ust. 1 obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

- 1) zakaz dewastacji terenu poprzez zmiany ukształtowania terenu,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 3) nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora.

**§ 23.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty cech obiektu.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 24.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## Rozdział 6

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

**§ 25.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 26.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
- b) usługi publiczne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- h) ogrody,
- i) zieleń urządzone i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,



- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**4.** Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagające scalenia i wtórnego podziału, ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) grogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN2, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,

- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połąci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połąci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połąciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpityowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**4.** Dla terenów MN2 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**5.** Zasady scalenia i podziału nieruchomości określa § 42.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi wiązane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przebudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18 m.,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jedno-

rodzinną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

**2.** W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 7) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 8) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,

- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNP - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa pensjonatowa,
  - b) obiekty rekreacyjne,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publicznej,
  - c) obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - g) ogrody,
  - h) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNP, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, tj. na działce o szerokości frontu pon. 18,0 m,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,

**3.** W terenach MNP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokołym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNPx - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagające scalenia i podziału, ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa pensjonatowa,
  - b) obiekty rekreacyjne,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,

- b) usługi publiczne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- g) ogrody,
- h) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNPx, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,

**3.** W terenach MNPx ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwu-

- spadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

### 3. Zasady scalenia i podziału określa § 42.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego, ogólnodostępnego i indywidualne, w tym zabudowa letniskowa,
  - b) obiekty rekreacji ogólnodostępne i indywidualne,
  - c) obiekty sportowe ogólnodostępne i indywidualne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne związane z użytkowaniem podstawowym,
  - b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) drogi dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów US:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,

- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków użyteczności indywidualnej powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 10,0 m,
  - b) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - d) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 32.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UTL - tereny zabudowy letniskowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa letniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty rekreacji indywidualnej,
  - b) obiekty sportowe indywidualne,
  - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - e) drogi dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UTL:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych całorocznych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 700 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,

- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie może być większa niż 10,0 m,
  - b) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - d) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 33.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ - tereny zalewane wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$ , wyznaczonych na podstawie operatu przeciwpowodziowego dla byłego województwa kieleckiego ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki Bobrzy zagrożone powodzią,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nie urządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wzniesienia innych obiektów budowlanych,
- b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych 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 utrzymaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 34.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki i cieków,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nieurządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wzniesienia innych obiektów budowlanych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 35.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem 01WS - tereny istniejącego zbiornika wód powierzchniowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zbiornika wód powierzchniowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.

**§ 36.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem 02WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych, ustala się:

- 8) przeznaczenie podstawowe: tereny zbiorników wód powierzchniowych,
- 9) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.

**2. Warunki realizacji inwestycji:**

- 1) realizacja zbiorników wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) planowane zbiorniki zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 3) projekt budowlany zbiorników wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

**§ 37.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2. Jako warunki zagospodarowania określa się:**

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 38.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,

- b) drogi dojazdowe,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
- d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 39.1.** Wprowadza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZLz, dla których wprowadza się przeznaczenie podstawowe tereny leśne.

**2.** Przeznaczenie dopuszczalne: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**3.** Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

**§ 40.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,0 m,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m, w szczególności uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m. w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m,

- 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 6 m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Istniejące i projektowane drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW/KDW1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m,
  - 3) chodniki jednostronne min. 1,5 m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 4,0 m mierzona od granicy linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
  6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
  7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
  8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:
    - 1) w centralnych punktach każdej wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
    - 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidzianych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

## Rozdział 7

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

**§ 41.1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- a. tereny górnicze,
- b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - zgodnie z § 33 i 34.

3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19,

4. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ustalenia zgodnie z § 21 i § 22.

## Rozdział 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 42.1.** Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w przypadku objęcia podziałem terenów oznaczonych symbolami MN2 i MNPx należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:

- a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,
- c) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m.



- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN2 nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MNPx nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

2. Wymienione w ust. 1 pkt 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, przy czym pozostała po podziale część działki nie może mieć mniejszej powierzchni niż wymienione ust. 1 pkt 2.

## Rozdział 9

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

§ 43.1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów zagrożonych powodzią i podtopieniem,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,

- 5) wprowadzania „umeblowania” ulicznego, takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

§ 44.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilic w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyc w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitaro-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitaro-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarne winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Za-gnańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,

c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**6.** W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu warunków krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9.** W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 40.

## Rozdział 11

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

§ 45. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## Rozdział 12

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

§ 46. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MN2, MNR, MNP, MNPx - w wysokości 15 %,
- 2) US, UTL - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 47. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 26 ust. 3.

gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

§ 48. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

§ 50. Uchyla się Uchwałę Nr 24/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk.

§ 49. Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

§ 52. Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 45/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**



**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2653

### UCHWAŁA Nr 47/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

### DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Umer, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Za-

gnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Leko-

min na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,

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

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię

budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
- 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego,

rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,

16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie

obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,

18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,

19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.1.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) minimalne linie zabudowy.

**2.** Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.



### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrolnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicz-

nych warunków ich urządzania, odstępstwo od zasad określonych w § 30, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Realizacja nowych lub przebudowa istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

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

**4.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

**2.** Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia

przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**3.** Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

**4.** Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

**5.** Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

**6.** Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,

- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowy sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

**§ 11.1.** Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) UC - tereny usług komercyjnych,

- 4) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 5) R - tereny rolne,
- 6) G - teren stacji redukcyjnej gazu wysokopięnego,
- 7) KK - tereny zamknięte,
- 8) E110kV - linia energetyczna 110kV wraz ze strefą techniczną,

- 9) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
- a) KD-Z - istniejąca droga klasy zbiorczej
  - b) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - c) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - d) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 12.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.

- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru,

prorowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Lekomin tworzy Sucheniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień

i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

**§ 15.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN1, MNR1, UC, P przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

**§ 16.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 17.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

## Rozdział 4

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

**§ 18.** Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków prowadzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

**§ 19.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

**§ 20.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,

- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

**§ 21.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 22.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## Rozdział 6

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

**§ 23.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 24.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzonej i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,3,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować

więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**4.** Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 25.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możli-

- wości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18 m.,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki lokalizacji obiektów,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
  - 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

**2. W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwu-

- spadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 26.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UC - tereny usług komercyjnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego usługę,
  - b) zielen o funkcjach izolacyjnych,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - d) place manewrowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zielen urządzona i zadrzewienia.

**2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U2:**

- 1) maksymalna powierzchni zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie U2, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),
  - b) wysokość budynków nie może być większa niż 15,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachy-

lenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,

- d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- h) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga klasy dojazdowej. Obowiązuje linia zabudowy min. 6,0 m od krawędzi jezdni.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
  - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - d) tereny składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszko-jezdne, parkingi,
  - e) place manewrowe,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów P:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 60 % powierzchni działki położonej na terenie P, do której użytkownik posiada tytuł prawny,

- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),
  - b) wysokość budynków nie może być większa niż 15,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 28.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,



- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 29.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KK - teren zamknięty.

**§ 30.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejąca droga klasy zbiorczej (województwa nr 750 Ćmińsk - Barcza), oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni 7,0 m.,
  - 3) chodniki obustronne lub jednostronne o min. szerokości 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy dla obiektów budowlanych min. 8,0 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i min. 20,0 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejąca droga klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,0 m,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,

- 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 6,0 m. mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i 15,0 m poza terenem zabudowy
  - 5) ,
  - 6) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
  5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
  6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
  7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
  8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:
    - 1) w centralnych punktach każdej wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
    - 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidywanych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem G - tereny stacji redukcyjnej gazu wysokoprężnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) stacja redukcyjna gazu wysokoprężnego,
  - b) obiekty i urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem stacji.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z funkcjonowaniem stacji,
  - b) drogi dojazdowe i place manewrowe,
  - c) zieleń urządzona i nieurządzona oraz zadrzewienia.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania: ograniczenie uciążliwości obiektu.

§ 32.1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii napięcia 110kV w odległości 20 m. od osi linii, oznaczona na rysunku planu symbolem E110kV.

2. Na terenach objętych liniami rozgraniczającymi strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów z zakazem zabudowy.

3. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się budowę dróg i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uprawy choinek ozdobnych do wysokości drzew 2,5 m.

## Rozdział 7

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

§ 33.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- a. tereny górnicze,
- b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- c. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 34. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu nie występują obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## Rozdział 9

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

§ 35.1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 2) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,

4) wprowadzania „umeblowania” ulicznego, takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

§ 36.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć

w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,

- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

**2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Zagnańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.

- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizację nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu walorów krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury tele-

komunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9.** W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 30.

## **Rozdział 11**

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

**§ 37.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## **Rozdział 12**

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

**§ 38.** W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MNR1 - w wysokości 15 %,
- 2) UC, P - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

### **Rozdział 1 Przepisy uzupełniające**

**§ 39.** W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 24 ust. 3.

**§ 40.** Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

**§ 41.** Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagają zgody na zmianę przeznacze-

nia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

**§ 42.** Uchyla się Uchwałę Nr 26/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk.

### **Rozdział 2 Przepisy końcowe**

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 44.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 42/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**

**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2654

### UCHWAŁA Nr 49/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szafas na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szafas na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

### DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szafas na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Kaniów, o którym mowa

w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały,

- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,
- 3) Zał. Nr 2 - Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- 4) Zał. Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sza na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonych w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych

na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,

- 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach za-

gwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

- 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajozbrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.1.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) minimalne linie zabudowy.

**2.** Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.



### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrolnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,

- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania, odstępowanie od zasad określonych w § 40, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.

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

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

**5.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,

3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

4. Rozbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania, rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

§ 11.1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej,

- 2) MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) MNP - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) UPk - tereny obiektów kultu religijnego,
- 5) UPo - tereny usług oświaty,
- 6) UC - tereny usług komercyjnych,
- 7) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- 8) US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- 9) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 10) O2WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych,
- 11) R1, R2 - tereny rolne,
- 12) ZL - tereny lasów,
- 13) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 14) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - c) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 15) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 16) WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 17) KO - teren projektowanej oczyszczalni ścieków.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12.1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. minimalne linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych do cech architektury budynków.

### Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem matych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bar-

dzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**§ 14.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Szałas tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
- b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowiska, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- g) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- a) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółową.

**§ 15.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 16.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałas w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenem oznaczonym w planie symbolami: MN, MNP i MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolem US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla terenów oznaczonych symbolem U2, P, UPk przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenu oznaczonego symbolem UPo - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNANSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

**§ 19.** Dla części terenu objętego planem położonym w zasięgu strefy pośredniej ujęcia Szalaś - Długojów, w obrębie której wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych dla zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę lub działalności gospodarczej,
- 2) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 3) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- 4) zakładania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 5) wprowadzania nienależycie oczyszczonych (niepełniających wymogów II klasy czystości wód powierzchniowych) ścieków sanitarnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
- 6) lokalizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu produktów ropopochodnych, olejów, materiałów łatwopalnych lub innych substancji chemicznych,
- 7) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska określonych w § 2 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. (Dz. U. Nr 52, poz. 284).

## Rozdział 4

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

**§ 20.** Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków prowadzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

**§ 21.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

**§ 22.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

**§ 23.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty cech obiektu.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 24.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## Rozdział 6

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

**§ 25.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 26.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,

- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- h) ogrody,
- i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych

nych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3 m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**4.** Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) tereny urzędzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 20 m.,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

**3.** W terenach MNR1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków.
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3 m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNP - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa pensjonatowa,
  - b) obiekty rekreacyjne,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
- b) usługi publiczne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- g) ogrody,
- h) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNP, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, tj. na działce o szerokości frontu pon. 18,0 m,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,

**3.** W terenach MNP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy



- wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3 m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPk - tereny obiektów kultu religijnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w powiązaniu z zabudową sakralną,
  - b) obiekty usług kultury,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze, garaże,
  - e) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) tereny zieleni urządzonej.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy,
- 2) dopuszcza się indywidualną formę obiektów sakralnych i obiektów małej architektury,
- 3) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej, obiektów gospodarczych i garaży musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki kształtowania zabudowy określone w § 26.

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPO - tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych - oświaty i wychowania,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
  - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzonej,
  - f) mieszkalnictwo.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPO,

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
- 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny wg wskaźnika 30m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30 % powierzchni terenu UPO,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40 % powierzchni tych działek,
- 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 20,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°. Warunki nie dotyczą obiektów sportowych,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UC - tereny usług komercyjnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego usługę,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - d) place manewrowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UC:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie UC, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) dla części terenów położonych w odległości 50-150 m od granic cmentarza wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach do sieci wodociągowej.
- 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.)
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

- e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- h) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga klasy dojazdowej. Obowiązuje linia zabudowy min. 6,0 m od krawędzi jezdni.

**§ 32.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
  - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - d) tereny składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - e) place manewrowe,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów P:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 60 % powierzchni działki położonej na terenie P, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 2) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.)
  - b) wysokość budynków nie może być większa niż 15,0 m,

- c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^\circ$  do  $50^\circ$  z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min.  $25^\circ$ ,
- d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 33.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe jako teren urządzeń obsługi i produkcji rolnej i leśnictwa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy rolnicze, sadownicze, ogrodnicze i leśne oraz mieszkalnictwo.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 2 i 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
- 3) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 6) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min.  $800 \text{ m}^2$  dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i min.  $1200 \text{ m}^2$  dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp

do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej.

**3.** W terenach RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 5) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością użytkowego poddasza, jako trzeciej kondygnacji (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 6) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 7) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
- 8) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 9) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^\circ$  do  $50^\circ$  z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 10) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 11) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 12) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 13) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 34.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego, ogólnodostępnego i indywidualne, w tym zabudowa letniskowa,
  - b) obiekty rekreacji ogólnodostępne i indywidualne,
  - c) obiekty sportowe ogólnodostępne i indywidualne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne związane z użytkowaniem podstawowym,

- b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- c) zabudowa letniskowa,
- d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
- e) drogi dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
- f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- h) zieleń urządzona i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów US:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków użyteczności indywidualnej powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji naziemnych,
  - b) wysokość do kalenicy nie może być większa niż 12,0 m,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitem, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 35.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem 02WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zbiorników wód powierzchniowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.

**2.** Warunki realizacji inwestycji:

- 1) realizacja zbiorników wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) planowane zbiorniki zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 3) projekt budowlany zbiorników wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

**§ 36.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 37.3.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R2, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe oraz zbiorniki wodne.

**4.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**§ 38.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 39.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki rzek i cieków,

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nieurządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany kształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 40.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,0 m.,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
  - 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 6 m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.

3. Projektowane drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.,
- 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
- 3) chodniki jednostronne min. 1,5 m.,
- 4) linia zabudowy min. 4,0 m mierzona od granicy linii rozgraniczających,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.

4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.

5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.

6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:

- 1) w centralnych punktach wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
- 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidywanych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację

parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

#### § 41.1. Dla terenów oznaczonych symbolem WZ

- tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ujęcia wód podziemnych,
  - b) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
  - b) zieleń urządzona i nieurządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
- 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

#### § 42.1. Dla terenów oznaczonych symbolem KO

- tereny urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) oczyszczalnie ścieków,
  - b) obiekty i urządzenia związane z doprowadzeniem i odprowadzeniem ścieków.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
  - b) drogi dojazdowe i place manewrowe,
  - c) zieleń urządzona i nieurządzona oraz za-  
drzewienia.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków:

- 1) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) ograniczenie uciążliwości obiektu.

## Rozdział 7

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

§ 43.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- a. tereny górnicze,
- b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- c. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

**§ 44.** W obrębie terenu objętego ustaleniami planu nie występują obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## Rozdział 9

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

**§ 45.1.** W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ2,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

**§ 46.1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilic w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

**2.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitaro-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitaro-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do projektowanej oczyszczalni w miejscowości Szałas,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji

tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarne winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwar-

tych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Za-gnańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu warunków krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 40.

## Rozdział 11

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

§ 47. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.



## Rozdział 12

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

§ 48. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MNR1, MNP - w wysokości 15 %,
- 2) UC, US, P - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 49. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 26 ust. 3.

§ 50. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

§ 51. Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagają zgody na zmianę przeznacze-

nia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

§ 52. Uchyła się Uchwałę Nr 28/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szałas na terenie gminy Zagnańsk.

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 54. Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 49/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**







**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2655

### UCHWAŁA Nr 50/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 17 maja 2006r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

### DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1 Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Tumlin, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Za-

gnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tum-

lin na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,

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

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonych w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej)

nej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebność drogowa - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
- 15) usług komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb

- ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie

- obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,
- 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

**2.** W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajozbrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

#### **§ 5.1.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) minimalne linie zabudowy.

**2.** Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.



### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrolnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z tech-

nicznych warunków ich urządzania, odstępstwo od zasad określonych w § 42, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.

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

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

**5.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) Rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

4. Rozbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,

- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą, w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

§ 11.1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNR1, MNR2 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,

- 3) US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypożyczynku,
- 4) UTL - tereny zabudowy lotniskowej,
- 5) UPo - tereny usług oświaty,
- 6) UPk - tereny obiektów kultu religijnego,
- 7) U2 - tereny usług komercyjnych,

- 8) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 9) R - tereny rolne,
- 10) ZL - tereny lasów,
- 11) ZLz - tereny zalesień,
- 12) ZZZ - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 13) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - c) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 14) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,
- 15) ZC - tereny cmentarza wraz ze strefą,

- 16) WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 17) KS - tereny parkingu,
- 18) KK - tereny zamknięte.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 12.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II,

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. minimalne linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,

- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
- 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia

infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,

- 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
- 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru objętego planem na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przetadunku.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Tumlin tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

**2.** W obrębie pomnika przyrody - jodła Nr RWKP 371 zabrania się:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) uszkodzenia i niszczenia gleby,
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- f) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- g) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- h) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopal-

- ných szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- i) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną rybacką i łowiecką,
  - j) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
  - k) umieszczania tablic reklamowych.

**3.** Zakazy wymienione w ust. 2 nie dotyczą:

- a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
- b) realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody,
- c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

**§ 15.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 16.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałas w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN, MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznac-

czonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolami UTL i US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, dla terenów oznaczonych symbolem U2, P, UPk przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych symbolem UPo - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obligatoryjny w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem tras komunikacyjnych oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrztu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru sołectwa wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

**§ 19.** Teren objęty granicami opracowania planu posiada wyjątkowe walory krajobrazowe, w celu ich ochrony wprowadza się w granicach stref ochrony punktów widokowych następujące zasady:

1. nowa zabudowa nie może stanowić więcej niż dwie kondygnacje,
2. nie dopuszcza się tworzenia nowych zalesień.

#### Rozdział 4

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

**§ 20.1.** Wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Cmentarz parafialny, XIX, 1842, teren w granicach ogrodzenia, rejestr: 1134,
- 2) Kaplica p.w. Przemienienia Pańskiego, mur. XIX remont, (na Górze Grodowej). ok. 1850, remont. Po 1980, rejestr: 1012,
- 3) Cmentarz przykościelny, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, XVI, 1599, teren w granicach ogrodzenia,

- 4) Kostnica, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, mur. XVIII(?),
- 5) Kościół, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, mur. XVI restaur., 1599, odbud. Po pożarze 1630-1634, gruntownie remont. z dobud. drewn. wieży 1765, restaur. 1880 i 1905, oblicowany piaskowcem 1985-1987, rejestr: 283,
- 6) Ogrodzenie z bramką, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, mur. XVII, bramka dobud. 1937,
- 7) Organistówka, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, drewn. XX, pocz. XX,

- 8) Plebania, zespół Kościoła par. p.w. św. Stanisława Bpa, mur. XIX przebud. Po 1900

**2.** Dla obiektów wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, podlegających prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
- 3) rozbiórka obiektów może być przeprowadzona w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na tych samych działkach, na których znajdują się w/w obiekty i zespoły zabytkowe oraz z działkach do nich przyległych, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
- 5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów i zespołów zabytkowych oraz działek do

nich przyległych, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

- 6) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wprowadza się zakaz dokonywania jakichkolwiek zmian w stanie istniejącym bez zgody właściwego organu ds. ochrony zabytków.

**§ 21.1.** Wyznacza się strefę ścisłej ochrony archeologicznej,

**2.** Dla strefy wskazanej w ust. 1 obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

- 1) zakaz dewastacji terenu poprzez zmiany ukształtowania terenu,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 3) nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora.

**§ 22.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie gminy dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.

1. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty cech obiektu.

## Rozdział 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

**§ 23.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## Rozdział 6

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

**§ 24.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,

2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 25.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości działki pon. 15,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki

służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpityowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**4.** Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 26.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa letniskowa,
  - b) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - c) usługi publiczne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) grogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi wiązane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN2, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów,
- 8) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga znajdująca się w pasie kolejowym. Obowiązuje linia zabudowy min. 10,0 m od granicy pasa kolejowego

**3.** W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),

- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokołym i asymetrycznym,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**4.** Dla terenów MN2 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,



- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- h) ogrody,
- i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN3, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości działki pon. 18,0 m,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów,
- 8) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga lokalna, znajdująca się poza granicami planu. Obowiązuje linia zabudowy min. 8,0 m od linii rozgraniczających drogę od terenów zabudowy mieszkaniowej.

3. W terenach MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebu-

- dowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

4. Dla terenów MN3 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN4, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości działki pon. 18,0 m,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej

a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 11) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga zbiorcza, położona poza terenem planu. Obowiązuje linia zabudowy min. 8,0 m od linii rozgraniczających drogę od terenów zabudowy mieszkaniowej.

**4.** Dla terenów MN4 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR1 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa letniskowa,
  - b) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - c) usługi publiczne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - f) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - h) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - i) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - j) ogrody,
  - k) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,

- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

**3.** W terenach MNR1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 11) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**4.** Dla terenów MNR1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR2 - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności,
- 8) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga położona w pasie kolejowym. Obowiązuje linia zabudowy min. 10,0 m od granicy pasa kolejowego.

**3.** W terenach MNR2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,

- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja,
- 11) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**4.** Dla terenów MNR2 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem U2 - tereny usług komercyjnych i aktywności gospodarczej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego usługę,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - d) place manewrowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U2:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie U2, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) dla części terenów położonych w odległości 50-150 m od granic cmentarza wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach do sieci wodociągowej.

- 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - h) obsługa komunikacyjna - istniejąca droga klasy dojazdowej. Obowiązuje linia zabudowy min. 6,0 m od krawędzi jezdni.

**§ 32.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
  - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - d) tereny składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - e) place manewrowe,

- f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- g) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów P:

- 1) maksymalna powierzchni zabudowy kubaturowej może wynosić 60 % powierzchni działki położonej na terenie P, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 33.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPk - tereny obiektów kultu religijnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w powiązaniu z zabudową sakralną,
  - b) obiekty usług kultury,

- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty gospodarcze, garaże,
- e) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
- f) tereny zieleni urządzonej.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy,
- 2) dopuszcza się indywidualną formę obiektów sakralnych i obiektów małej architektury,
- 3) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej, obiektów gospodarczych i garaży musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki kształtowania zabudowy określone w § 25.

**§ 34.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPo - tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych - oświaty i wychowania,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
  - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) mieszkalnictwo.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPo,

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
- 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny wg wskaźnika 30 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30 % powierzchni terenu UPo,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40 % powierzchni tych działek,
- 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 20,0 m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie na-

chylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczołków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°. Warunki nie dotyczą obiektów sportowych.

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

**§ 35.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego, ogólnodostępnego i indywidualne, w tym zabudowa letniskowa,
  - b) obiekty rekreacji ogólnodostępne i indywidualne,
  - c) obiekty sportowe ogólnodostępne i indywidualne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - b) usługi komercyjne związane z użytkowaniem podstawowym,
  - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) zieleni o funkcjach izolacyjnych,
  - e) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) zieleni urządzonej i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów US:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,

- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków użyteczności indywidualnej powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 10 m,
  - b) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - d) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 36.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UTL

- tereny zabudowy lotniskowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa lotniskowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty rekreacji indywidualnej,
  - b) obiekty sportowe indywidualne,
  - c) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - e) drogi dojazdowej, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UTL:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych całorocznych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 700 m<sup>2</sup> z zachowaniem

min. szerokości frontu nowo wydzielanych działek 18,0 m,

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 10,0 m.,
  - b) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - d) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 37.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2

- tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki rzek i cieków,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zbiorniki wodne,
  - b) zieleń urządzona i nie urządzona,
  - c) tereny rolne,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
  - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

**2.** W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą

utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wzniesienia innych obiektów budowlanych,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód.

**§ 38.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZC - teren istniejącego cmentarza, ustala się przeznaczenie podstawowe: groby, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, zieleń, obiekty kultu religijnego, obiekty administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza, urządzenia infrastruktury służące obsłudze cmentarza, obiekty małej architektury.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się 50,0 m strefę od granic cmentarza, w obrębie której wprowadza się zakazy wynikające z przepisów szczególnych odnośnie cmentarzy. Odległość tę zmniejszono ze 150,0 m do 50,0 m ponieważ teren ten wyposażony jest w sieć wodociągową.

**3.** W strefie, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcją terenu (np. zakłady kamieniarskie, uprawy roślin i krzewów ozdobnych i inne).

**§ 39.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowa-

dzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,

- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

**3.** Dla części terenów położonych w strefie 50,0 m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach.

**§ 40.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 41.1.** Wprowadza się tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem ZLz, dla których wprowadza się przeznaczenie podstawowe tereny leśne.

**2.** Przeznaczenie dopuszczalne: grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody, obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**3.** Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

**§ 42.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m,



- 2) szerokość jezdni min. 4,0 m,
  - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m. w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
  - 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
  - 4) linia zabudowy min. 6,0 m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Projektowane drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
  - 3) chodniki jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości
  - 4) linia zabudowy min. 4,0 m mierzona od granicy linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych

z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:
- 1) w centralnych punktach wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
  - 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidywanych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

**§ 43.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) ujęcia wód podziemnych,
  - b) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
  - b) zieleń urządzona i nieurządzona.

**2.** Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
- 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych symbolem KS - tereny parkingu, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe parking dla samochodów osobowych.
2. przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty administracyjne, gospodarcze,
  - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) zieleń urządzona i nieurządzona.

**§ 45.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KK - teren zamknięty.

## Rozdział 7

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

§ 46.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- a. tereny górnicze,
- b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- c. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

2. 2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na pod-

stawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19,

3. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - ustalenia zgodnie z § 21.

## Rozdział 8

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 47. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu nie występują obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

## Rozdział 9

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

§ 48.1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ2,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## Rozdział 10

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

§ 49.3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarne winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:**

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Zag-nańsk,
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.

- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - 1) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - 2) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - 3) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizację nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu walorów krajobrazowych.
- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:**  
W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnie-

niem segregacji odpadów u źródła ich powstania.

2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9.** W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 42.

## **Rozdział 11**

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

**§ 50.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## **Rozdział 12**

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

**§ 51.** W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4, MNR1, MNR2 - w wysokości 15 %,
- 2) U2, P, US, UTL - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

### **Rozdział 1 Przepisy uzupełniające**

**§ 52.** W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 26 ust. 3.

**§ 53.** Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

**§ 54.** Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie

gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

**§ 55.** Traci moc Uchwała Nr 12/2000 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 18 kwietnia 2000r. w sprawie zmiany Nr 6 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**§ 56.** Uchyla się Uchwałę Nr 29/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk.

### **Rozdział 2 Przepisy końcowe**

**§ 57.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 58.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 50/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 17 maja 2006r.

**Załącznik Nr 1**









**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin wniesione przez

Pana Sławomira Prusarczyka, zam, Kielce, ul. Sowia 7. rozpatrzono negatywnie.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

**2656**

**UCHWAŁA Nr 65/2006  
RADY GMINY W ZAGNAŃSKU**

z dnia 18 lipca 2006r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwala co następuje:

**DZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Ustalenia wprowadzające**

§ 1.1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Kajetanów, o którym

mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały,

- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk - „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1:2000”,
- 3) Zał. Nr 2 - Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
- 4) Zał. Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.

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

- 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) rysunku planu - rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map zasadniczych (kompilacja) w skali 1:2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonych w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej) - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich

kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,

- 6) wskaźnikach wykorzystania terenu - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) minimalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) służebności drogowej - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) usługach lub działalności nie uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których

- sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
- 15) usługach komercyjnych podstawowych - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radio-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1 t/dobę), które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wszelkich wymogów wynikających z przepisów szczególnych. Uciążliwość powyższych przedsięwzięć powinna ograniczać się do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 16) sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego - należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możli-

wość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

- 17) przyłączy - należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanyymi obiektami,
- 18) tytule prawnym - należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 19) opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

**§ 3.** Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4.1.** Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.

2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
  - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

**§ 5.1.** Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących, z przepisów prawa miejscowego i z wydanych decyzji administracyjnych, a także inne oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
  - b) minimalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

**§ 6.** Ponadto zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
- 3) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### Rozdział 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

**§ 7.1.** Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

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

**3.** W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

**4.** Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

**§ 8.1.** Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

**2.** Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,

- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania, odstęstwo od zasad określonych w § 39, wymaga zgody zarządcy dróg,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.

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

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

**5.** W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

**§ 9.1.** Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
  - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
  - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
  - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
  - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,

3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.

**2.** Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

**3.** Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
- 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.

**4.** Rozbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30 %; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu; dopuszcza się ponadto możliwość budowy na zasadzie wymiany substancji budowlanej.

**5.** Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.

**6.** Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 2) dla biur i administracji - 1 miejsce na 15 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
- 3) dla gastronomii - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowy sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

### Rozdział 1

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

**§ 11.1.** Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:

- 1) MN1-MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,

- 3) MW - tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 4) UPo, UPo1 - tereny usług oświaty,
- 5) UPk - tereny obiektów kultu religijnego
- 6) US - tereny sportu i rekreacji,
- 7) U, U1, U2 - tereny usług komercyjnych,
- 8) P, P1, P2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 9) R - tereny rolne,
- 10) ZL - tereny lasów,
- 11) Z - tereny zieleni izolacyjnej,
- 12) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 13) ZC - tereny cmentarza wraz ze strefą,
- 14) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-S - projektowana droga klasy ekspresowej,
  - b) KD-Z2 - projektowana droga zbiorcza,
  - c) KD-Z3 - projektowana droga zbiorcza,
  - d) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - e) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - f) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 15) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,
- 16) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 17) TR - teren kolejki wąskotorowej.

2. Określa się wyposażenie terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków,
- 3) zaopatrzenia w gaz,
- 4) zasilania energetycznego,
- 5) telekomunikacji,
- 6) gospodarki odpadami,
- 7) zaopatrzenia w ciepło.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 12.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II,

3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. minimalne linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
- 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
- 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
- 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 13.1.** W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne

- wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
- 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
  - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
  - 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
  - 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne.

**3.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,

- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyszczyć wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

**4.** Ochroną przed zainwestowaniem na cele inwestycyjne obejmuje się udokumentowane złoża surowców mineralnych.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Kajetanów tworzy Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- a) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

**2.** Uzupelnieniem wielkoprzestrzennego systemu ochrony jest pomnik przyrody nieożywionej, odsłonięcie geologiczne Nr RWKP 253 - w stosunku do którego wprowadza się zakazy się:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwstosunkowym lub przeciwpowodziowym albo bu-

- dową odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) uszkodzania i niszczenia gleby,
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - e) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - f) wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
  - g) zmiany sposobu użytkowania ziemi,
  - h) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - i) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną rybacką i łowiecką,
  - j) zbioru, niszczenia, uszkodzania roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
  - k) umieszczania tablic reklamowych.

**§ 15.** Ochronie podlega udokumentowane złoża wapieni, oznaczone na rysunku planu symbolem zgodnie z legendą planu, w obrębie którego obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy. Dopuszcza się wykorzystanie złoża do celów edukacyjnych.

**§ 16.** Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako

istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

**§ 17.** Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenem oznaczonym w planie symbolami: MN1, MN2, MNR, MW, UPk, U, U1, U2, P, P1, P2 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolami US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, terenem oznaczonym w planie symbolami: UPo, UPo1 - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

**§ 18.** Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne - obszar ONO GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebówisk padłych zwierząt gospodarskich.

## Rozdział 4

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

**§ 19.** Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków prowadzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

**§ 20.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

**§ 21.1.** Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne.

**2.** Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:

- a) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- b) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- c) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.



## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 22.1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

**2.** Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.

**3.** Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:

- 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
- 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

## **Rozdział 6**

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

**§ 23.** Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 24.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - h) ogrody,
  - i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebu-

- dowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
  - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokołym i asymetrycznym,
  - 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

4. Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

5. Dla terenu położonego w granicy terenu górniczego „Wisniówka I” projekt budowlany winien uwzględniać warunki określone w koncesji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 29.09.2003r. znak: ŚR.V.7412-41/03 udzielonej Kieleckim Kopalniom Kwarcytu w Wiśniówce S.A. na wydobywanie piaskowców ze złoża „WIŚNIÓWKA I” z terminem ważności do dnia 31.12.2043r., a także w projekcie zagospodarowania złoża i planie ruchu zakładu górniczego.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- h) ogrody,
- i) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN2, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni pon. 800 m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

3. W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,

- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadaowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

4. Dla terenów MN2 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

6. Dojazd do terenu oznaczonego symbolem MN2 zapewnia się poprzez istniejącą drogę dojazdową znajdującą się poza granicami planu. Minimalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogę.

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,

- g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- i) ogrody,
- j) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18 m.,
- 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.

2. W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
- 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
- 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,

- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
- 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 27.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi publiczne,
  - b) usługi komercyjne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze, garaże dla funkcji mieszkaniowej i usługowej,
  - e) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) zieleń urządzona.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MW:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako wolnostojące,

- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,

**3.** W terenach MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 9,0 m.),
- 2) nie dopuszcza się nadbudowy kolejnych kondygnacji budynków wielorodzinnych,
- 3) dopuszcza się przebudowę dachów płaskich w budynkach wielorodzinnych na dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-50° z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych,
- 4) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku na rzucie wydłużonego prostokąta,
- 5) wysokość do kalenicy nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych budynków wielorodzinnych nie może być większa niż 15,0 m,
- 6) wysokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub garażu nie może być większa niż 4,0 m.,
- 7) poddasza mogą być doświetlone oknami połaciowymi lub lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi.

**4.** Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem MW zapewnią się poprzez istniejącą drogę dojazdową znajdującą się poza granicami planu. Minimalna linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczających drogę.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPo - tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych - oświaty i wychowania,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
  - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) mieszkalnictwo.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPo,

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30 % powierzchni terenu UPO,
- 3) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40 % powierzchni tych działek,
- 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 20,0 m.,
  - b) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°. Warunki nie dotyczą obiektów sportowych.
  - c) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - d) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPO1 - tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzonej i nieurządzonej, mała architektura, ścieżki piesze i edukacyjne,
- 3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy z uwagi na ochronę udokumentowanego złoza

**§ 30.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPk - tereny obiektów kultu religijnego, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa w powiązaniu z zabudową sakralną,
  - b) obiekty usług kultury,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty gospodarcze, garaże,
  - e) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - f) tereny zieleni urządzonej.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- 2) dopuszcza się indywidualną formę obiektów sakralnych i obiektów małej architektury,
- 3) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej, obiektów gospodarczych i garaży musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki kształtowania zabudowy określone w § 24.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu i rekreacji, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty rekreacji ogólnodostępne i indywidualne,
  - b) obiekty sportowe ogólnodostępne i indywidualne,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne związane z użytkowaniem podstawowym,
  - b) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzonej i zakrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów US:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50 % powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków użyteczności indywidualnej powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, syme-

tryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,

- b) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- c) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- d) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- e) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 32.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem U, U1, U2 - tereny usług komercyjnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego usługę,
  - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - d) place manewrowe,
  - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie U, U1, U2 do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 3) dla części terenów położonych w odległości 50-150 m od granic cmentarza wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach do sieci wodociągowej.
- 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkal-

ne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),

- b) wysokość budynków nie może być większa niż 15,0 m,
- c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
- d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**4.** Obsługa komunikacyjna terenów U - wg § 39,

**5.** Obsługa komunikacyjna terenu U1 droga obciążająca położona w pasie drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KD-S lub poprzez drogę KD-D,

**6.** Obsługa komunikacyjna terenu U2 - poprzez istniejącą drogę dojazdową znajdującą się poza granicami planu, minimalna linia zabudowy 6,0m od linii rozgraniczających drogę lub poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

**7.** Dla terenu oznaczonego symbolem U wprowadza się zakaz zabudowy z uwagi na ochronę udokumentowanego złoza.

**§ 33.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem P, P1, P2 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
  - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych - usługi komercyjne,
  - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - d) tereny składów i magazynów,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
  - zieleń o funkcjach izolacyjnych,
  - drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
  - placze manewrowe,
  - terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - zieleń urządzona i zadrzewienia.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów P:

- dla terenu oznaczonego symbolem P1 położonego w granicy terenu górniczego „Wisniówka I” wszelka działalność winna być zgodna z warunkami określonymi w koncesji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 29.09.2003r. znak: ŚR.V.7412-41/03 udzielonej Kieleckim Kopalniom Kwarcytu w Wiśniówce S.A. na wydobycie piaskowców ze złoża „WIŚNIOŪKA I” z terminem ważności do dnia 31.12.2043r., a także w projekcie zagospodarowania złoża i planie ruchu zakładu górniczego,
- dla terenu oznaczonego symbolem P 2 - wymagające scalenia, warunki scalenia i podziału określa § 43.
- maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 60 % powierzchni działki położonej na terenie P, P1, P2, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m.),
  - wysokość budynków nie może być większa niż 15,0 m.,
  - dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach (wynikających z zasad konstrukcyjnych i technologicznych) dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,

- przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**3.** Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem P1 z drogi dojazdowej położonej poza granicami planu, linia zabudowy - min. 6,0 m od linii rozgraniczających,

**§ 34.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe - tereny doliny rzeki rzek i cieków,
- Przeznaczenie dopuszczalne:
  - zbiorniki wodne,
  - zieleń urządzona i nieurządzona,
  - tereny rolne,
  - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - drogi i ciągi komunikacyjne,
  - szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

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

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 35.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZC - teren istniejącego cmentarza, ustala się przeznaczenie podstawowe: groby, wewnętrzne ciągi ko-

munikacyjne, zieleń, obiekty kultu religijnego, obiekty administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza, urządzenia infrastruktury służące obsłudze cmentarza, obiekty małej architektury.

**2.** Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się 50,0 m strefę od granic cmentarza, w obrębie której wprowadza się zakazy wynikające z przepisów szczególnych odnośnie cmentarza. Odległość tę zmniejszono ze 150,0 m do 50,0 m ponieważ teren ten wyposażony jest w sieć wodociągową.

**3.** W strefie, o której mowa w ust. 2 dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcją terenu (np. zakłady kamieniarskie, uprawy roślin i krzewów ozdobnych i inne).

**§ 36.1.** Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowowe.

**2.** Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej nadbudowy, przebudowy i rozbudowy,
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.
- 6) dla części terenów położonych w strefie 50,0 m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach,
- 7) dla terenów położonych w granicy udokumentowanego złoza wprowadza się zakaz zabudowy.

**§ 37.1.** Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
  - b) drogi dojazdowe,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
  - d) obiekty małej architektury służące turystyce.

**2.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
- 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
- 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 38.1.** Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z, których przeznaczeniem podstawowym jest zieleń urządzonej.

**2.** Przeznaczeniem dopuszczalnym jest:

- a) zieleń nieurządzona,
- b) tereny rolne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) drogi i ciągi komunikacyjne,
- e) szlaki piesze i ścieżki rowerowe

**§ 39.** Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Projektowana droga ekspresowa S 7 relacji Gdańsk - Chyżne wraz z projektowanym bezkolizyjnym skrzyżowaniem z drogą wojewódzką na 750 Ćmińsk - Barcza i drogą powiatową 15480 Kajetanów - Lekomin oraz dwupoziomym (wiaduktem) skrzyżowaniem z torami kolejowymi linii Warszawa - Kraków, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-S, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 40 do 100 m.,
  - 2) szerokość korony drogi 25,m.,
  - 3) szerokość jezdni 2 x 7,0 m.
  - 4) pas dzielący jezdnię 5,0 m.,
  - 5) pasy awaryjne 2 x 2,5 m,
  - 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej przyległego terenu przez drogę ekspresową,
  - 7) dla drogi ustala się 100,0 m. od krawędzi jezdni strefę, w której wprowadza się zakaz sytuowania budynki mieszkalnych ze względu na niekorzystne jej oddziaływania,
  - 8) w pasie drogi przewiduje się budowę dróg dojazdowych do pól i zabudowy mieszkaniowej na parametrach dróg gminnych,



- 9) wyklucza się bezpośrednią dostępność do drogi krajowej nr 7 z terenów przyległych do nich, poza miejscami ustalonymi w projekcie budowlanym,
  - 10) linia zabudowy nie mniej niż 100,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych i 110,0 m dla wielokondygnacyjnych od krawędzi projektowanej jezdni.
2. Istniejący odcinek drogi krajowej nr 7, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z2 po realizacji obejścia Kajetanowa do przekwalifikowania na parametry drogi zbiorczej, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m,
    - 2) szerokość jezdni - do 7,0 m,
    - 3) szerokość utwardzonych poboczy 2 x 2,0 m,
    - 4) linia zabudowy min. 6,0 m od liczona od linii rozgraniczających w terenach zabudowy i min. 20,0 m od linii rozgraniczających poza terenami zabudowy,
    - 5) w pasie drogi przewiduje się budowę ścieżek i tras rowerowych.
  3. Istniejący odcinek drogi krajowej nr 73, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-Z3 po realizacji obejścia Kajetanowa do przekwalifikowania na parametry drogi zbiorczej, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 20,0 m.,
    - 2) szerokość jezdni - 7,0 m.
    - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
    - 4) linia zabudowy min. 6,0 m od liczona od linii rozgraniczających w terenach zabudowy i min. 20,0 m od linii rozgraniczających poza terenami zabudowy,
    - 5) w pasie drogi przewiduje się budowę ścieżek i tras rowerowych.
  4. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m.,
    - 2) szerokość jezdni min. 4,0 m.,
    - 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
    - 4) linia zabudowy - min. 6,0 m. w terenie zabudowanym i min. 15,0 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
    - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
  5. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D/KD-D1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.,
    - 2) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
    - 6) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
    - 3) linia zabudowy min. 6,0 m. mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowy i min. 15,0 m poza terenami zabudowy,
    - 4) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
  6. Istniejące i projektowane drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW/KDW1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.,
    - 2) szerokość korony drogi 6,0 m.,
    - 3) szerokość jezdni min. 3,0 m.,
    - 7) chodniki jednostronne min. 1,5 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
    - 4) linia zabudowy min. 4 mierzona od granicy linii rozgraniczających,
    - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
  7. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
  8. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
  9. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
  10. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
  11. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:

- 1) w centralnych punktach wsi: przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
- 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidywanych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

**§ 40.** Ustala się tereny kolejki wąskotorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem TR, dla którego ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej i kołowej,
2. przeznaczeni dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzana i nieurzadzona.
3. linia zabudowy - min. 10,0 m od linii rozgraniczających.

**§ 41.1.** W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii napięcia 110kV w odległości 20 m. od osi linii, oznaczone na rysunku planu symbolem E110kV.

**2.** Na terenach objętych liniami rozgraniczającymi strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe ustala się rolnicze wykorzystanie gruntów z zakazem zabudowy.

**3.** Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się budowę dróg i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uprawy choinek ozdobnych do wysokości drzew 2,5 m.

## Rozdział 7

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

**§ 42.1.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**2.** Teren „WIŚNIÓWKA I”, sposób zagospodarowania zgodnie z § 25 ust. 6 oraz § 33 ust. 2 niniejszej uchwały.

**3.** Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie występują,

**4.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody - ustalenia zgodnie z § 14.

## Rozdział 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 43.1.** Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w przypadku objęcia podziałem terenów oznaczonych symbolami P2 należy zachować następujące zasady przy podziale nieruchomości:
  - a) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - b) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,

c) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami.

d) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach P2 nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,

**2.** Wymienione w ust. 1 pkt 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, przy czym pozostała po podziale część działki nie może mieć mniejszej powierzchni niż wymienione ust. 1 pkt 2.

## Rozdział 9

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

**§ 44.1.** W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ2,

- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.

## Rozdział 10

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

**§ 45.1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażać w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
- 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

**2.** W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do oczyszczalni w Bartkowie,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe,
- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania

**2.** W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

wania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

**3.** W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych po wcześniejszym podczyszczeniu ich w separatorach lub zbiornikach pierwszej fazy zanieczyszczeń (PFZ).

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

- 1) Zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zlokalizowaną w rejonie Le-komina.
- 2) Dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji gminy Zagnańsk.
- 3) W przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązanie indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan - butan.
- 4) Sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 5) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych po każdorazowym uzgodnieniu z Zakładem Gazowniczym w Kielcach.

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.

- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN-E-05100-1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m. od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m. od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**6.** W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 3) Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów telefonii komórkowej pod warunkiem, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, określone w przepisach szczególnych oraz przy zachowaniu walorów krajobrazowych.

- 4) Napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 5) W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych z uwagi na położenie gminy w obszarze GZWP.

**8.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów w Promniku (gmina Strawczyn), ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstania.
- 2) Gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**9.** W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 39.

## Rozdział 11

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

**§ 46.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają

one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## Rozdział 12

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

**§ 47.** W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MN2, MNR, MW. - w wysokości 15 %,
- 2) US, U, U1, U2, P, P1, P2 - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

### DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

#### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

**§ 48.** W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 24 ust. 3.

**§ 49.** Ustala się zakaz lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej na całym obszarze opracowania.

**§ 50.** Tereny objęte ustaleniami niniejszego planu wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami). Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano Decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: RMG.IV.6019-12/06 z dnia 10.04.2006r.

**§ 51.** Tracą moc:

1. Uchwała Nr 39/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 20 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w sołectwie Kajetanów,

2. Uchwała Nr 38/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 20 czerwca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr 485/2 i 484/2 na obszarze wsi Kajetanów,
3. Uchwała Nr 66/97 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 14 października 1997r. w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk,
4. Uchwała Nr 44/2002 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 7 października 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk,
5. Uchwała Nr 111/99 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 grudnia 1999r. w sprawie zmiany Nr 5 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**§ 52.** Uchyla się Uchwałę Nr 23/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk.

#### Rozdział 2 Przepisy końcowe

**§ 53.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 54.** Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 65/2006  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 18 lipca 2006r.

**Załącznik Nr 1**



**Załącznik Nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.**

Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kajetanów, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego so-

łectwa Kajetanów na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą Nr 69/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 października 2004r. w sprawie zatwierdzenia planu rozwoju lokalnego gminy Zagnańsk.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy - środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.

## 2657

**UCHWAŁA Nr 66/2006  
RADY GMINY W ZAGNAŃSKU**

z dnia 18 lipca 2006r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr 45/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 1 16 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr 45/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kaniów na terenie gminy Zagnańsk wprowadza się następujące zmiany:

1. § 28 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleń urządzonej i zadrzewienia.



2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przebudowy,
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 18 m.,
  - 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni działki,
  - 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0 m i min. 1200 m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0 m dla działki przeznaczonej pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności.
3. W terenach MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 7,0 m.),
  - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 3) wysokość nowobudowanych budynku mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5 m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków,
  - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m.),
  - 5) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółkowi naczółków,
  - 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 6,0 m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20°,
  - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3 m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3 m należy traktować jako kondygnacja."
2. § 35 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenów oznaczonych symbolem 01WS - tereny istniejącego zbiornika wód powierzchniowych, ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zbiornika wód powierzchniowych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne."
3. § 36 otrzymuje brzmienie:

„1. Dla terenów oznaczonych symbolem 02WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych, ustala się:

  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zbiorników wód powierzchniowych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne."

2. Warunki realizacji inwestycji:
  - 1) realizacja zbiorników wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - 2) planowane zbiorniki zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
  - 3) projekt budowlany zbiorników wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.
4. w § 37 ust. 2 pkt 1 skreśla się słowo „modernizacja”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 3. Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

## 2658

### UCHWAŁA Nr 67/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 18 lipca 2006r.

#### **w sprawie zmiany uchwały Nr 38/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr 38/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Belno na terenie gminy Zagnańsk wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Belno, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk”,

2. w § 2 pkt 15 pojęcie „usług komercyjnych podstawowych” zastępuje się pojęciem „usług komercyjnych podstawowych”,
3. w § 19 ust. 1 słowo „Ujęcie” zastępuje się słowem „ujęcia”,
4. w § 28 ust. 2 pkt 1 zapis „rozbudowy, przebudowy i przebudowę” zastępuje się zapisem „rozbudowy, przebudowy i nadbudowy”
5. w § 37 ust. 1 pkt c skreśla się wyrażenie „nie występują”,
6. w § 30A ust. 2 pkt 1, w § 32 ust. 2 pkt. 1 skreśla się słowo „modernizacja”,

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 3. Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

## 2659

### UCHWAŁA Nr 68/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 18 lipca 2006r.

#### **w sprawie zmiany uchwały Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr 47/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lekomin na terenie gminy Zagnańsk wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Lekomin, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk”,
2. w § 8 ust. 2 pkt 2 zapis „w rozdziale 3” zastępuje się zapisem „w rozdziale 10”.

3. skreśla się w § 13 ust. 1 pkt 2 symbole „ZL”,
4. skreśla się § 21,
5. w § 26 ust. 2 symbol „U2” zastępuje się symbolem „UC”,
6. w § 27 ust. 1 pkt 2 skreśla się lit. „c”,
7. w § 31 ust. 1 pkt 1 pojęcie „przeznaczenie dopuszczalne” zastępuje się pojęciem „przeznaczenie podstawowe”
8. w § 33 ust. 2 skreśla się zapis „... oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne - ustalenia zgodnie z § 19”,
9. w § 28 ust. 2 pkt 1 skreśla się słowo „modernizacja”,

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 3.** Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślęwa**

## 2660

### UCHWAŁA Nr 69/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 18 lipca 2006r.

#### **w sprawie zmiany uchwały Nr 50/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr 50/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Zagnańsk wprowadza się następujące zmiany:

1. w § 31 ust. 2 pkt 4 skreśla się lit. h.,
2. w § 33 ust. 2 pkt 1 i w § 39 ust. 2 pkt 1 skreśla się słowo „modernizacja”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 3. Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

## 2661

### UCHWAŁA Nr 70/2006 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 18 lipca 2006r.

#### **w sprawie zmiany uchwały Nr 49/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr 49/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Szalas, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk”,
2. § 1 ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk”,
3. w § 2 pkt 15 pojęcie „usług komercyjnych podstawowych” zastępuje się pojęciem „usługach komercyjnych podstawowych”,
4. w § 31 ust. 2 skreśla się pkt 3,
5. w § 29 ust. 2 pkt 1 i § 33 ust. 2 pkt 1 skreśla się słowo „modernizacja”,

6. § 36 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.

2. Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
  - 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
  - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.”
7. § 37 otrzymuje brzmienie:„

1. Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem R1, dla których ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe oraz zbiorniki wodne.
2. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
  - 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letni-

skowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,

- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych."
8. w § 42 ust. 1 pkt 1 pojecie „przeznaczenie dopuszczalne” zastępuje się pojęciem „przeznaczenie podstawowe”,
9. w § 8 ust. 2 pkt 2 zapis „w rozdziale 3” zastępuje się zapisem „w rozdziale 10”

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 3.** Zobowiązuje się Wójta Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**





---

**Wydawca:** Wojewoda Świętokrzyski

**Redakcja:** Zakład Obsługi  
Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach  
Al. IX Wieków Kielc 3, 25-516 Kielce  
tel. 0 (prefix) 41 3421673, e-mail: org07@kielce.uw.gov.pl

**Skład, druk i rozpowszechnianie:** Zakład Obsługi  
Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach,  
25-516 Kielce, Al. IX Wieków Kielc 3  
tel. 0 (prefix) 41 3421807, 3421249

---

Prenumerata roczna Dziennika Urzędowego Województwa Świętokrzyskiego wynosi 2.900,00 zł.  
Nr konta Bank Przemysłowo-Handlowy PBK S.A. O/Kielce, Nr 25 10600076-0000320000163506  
Dziennik w Internecie – <http://www.kielce.uw.gov.pl/dziennik.htm>

---

Zbiory Dzienników Urzędowych wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3, pok. 426 w godzinach pracy Urzędu

---

Tłoczono z polecenia Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 4 września 2006r.