



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 27 kwietnia 2007r.

Nr 75

## TREŚĆ:

Poz.:

### ROZPORZĄDZENIA WOJEWODY:

- 1155** — Nr 7/2007 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 23 kwietnia 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mniów..... 4149
- 1156** — Nr 8/2007 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 23 kwietnia 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Morawica..... 4153
- 1157** — Nr 9/2007 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 23 kwietnia 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pawłów..... 4156
- 1158** — Nr 10/2007 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 23 kwietnia 2007r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Baćkowice..... 4159

### UCHWAŁY:

- 1159** — Nr 6/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk na terenie gminy Zagnańsk..... 4162
- 1160** — Nr 7/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk..... 4186
- 1161** — Nr 8/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk..... 4210

## 1155

### ROZPORZĄDZENIE Nr 7/2007 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 23 kwietnia 2007r.

#### w sprawie wyznaczenia aglomeracji Mniów

Na podstawie art. 43 ust. 2a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Wyznacza się aglomerację Mniów, o równoważnej liczbie mieszkańców 10 617, z oczyszczalnią ścieków w Mniowie, obejmującą następujące miejscowości z terenu gminy Mniów: Baran, Borki, Cierchy, Gliniany Las, Grzymałków, Lisie Jamy, Malmurzyn, Mniów, Mokry Bór, Pałęgi, Pępice, Pie-

radła, Przełom, Rogowice, Serbinów, Skoki, Straszów, Węgrzynów, Wólka Kłucka, Zaborowice, Zachybie.

**§ 2.** Obszar i granice aglomeracji, o której mowa w § 1 są oznaczone na mapie w skali 1:25 000, stanowiącej załącznik do rozporządzenia.

**§ 3.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Wojewoda Świętokrzyski: *G. Banas*

Załącznik do rozporządzenia Nr 7/2007  
Wojewody Świętokrzyskiego  
z dnia 23 kwietnia 2007r.





## 1156

### ROZPORZĄDZENIE Nr 8/2007 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 23 kwietnia 2007r.

#### w sprawie wyznaczenia aglomeracji Morawica

Na podstawie art. 43 ust. 2a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Wyznacza się aglomerację Morawica, o równoważnej liczbie mieszkańców 20 935, z oczyszczalnią ścieków w Brzezinach, obejmującą następujące miejscowości z terenu gminy Morawica: Bieleckie Młyny, Bilcza, Brudzów, Brzeziny, Chałupki, Chmielowice, Dębska Wola, Drochów Dolny, Drochów Górny, Kawczyn, Kuby Młyny, Lisów, Łabędziów, Morawica, Nida, Obice, Piaseczna Górka, Podwole, Radomice, Wola Morawicka, Zaborze i Zbrza.

**§ 2.** Obszar i granice aglomeracji, o której mowa w § 1 są oznaczone na mapie w skali 1:25 000, stanowiącej załącznik do rozporządzenia.

**§ 3.** Traci moc rozporządzenie Wojewody Świętokrzyskiego Nr 109/2005 z dnia 25 listopada 2005r. w sprawie wyznaczenie aglomeracji Morawica (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 270, poz. 3346).

**§ 4.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Wojewoda Świętokrzyski: G. Banaś**

Załącznik do rozporządzenia Nr 8/2007  
Wojewody Świętokrzyskiego  
z dnia 23 kwietnia 2007r.



## 1157

### ROZPORZĄDZENIE Nr 9/2007 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 23 kwietnia 2007r.

#### w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pawłów

Na podstawie art. 43 ust. 2a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Wyznacza się aglomerację Pawłów, o równoważnej liczbie mieszkańców 15 532, z dwoma oczyszczalniami ścieków w Tarczku i Godowie, obejmującą następujące miejscowości z terenu gminy Pawłów: Ambrożów, Bronkowice, Brzezcie, Bukówka, Chybice, Dąbrowa, Godów, Grabków, Jadowniki, Kałków, Krajków, Łomno, Modrzewie, Nieczulice, Nowy Bostów, Nowy Jawor, Pawłów, Pokrzywnica, Radkowie, Radkowice - Kolonia, Rzepinek, Rzepin Pierwszy, Rzepin Drugi, Rzepin Kolonia, Stary Bostów, Stary Jawór, Szerzawy, Świę-

tomarz, Świślina, Tarczek, Trzeszków, Warszówek, Wawrzeńczyce, Wieloborowice i Zbrza.

**§ 2.** Obszar i granice aglomeracji, o której mowa w § 1 są oznaczone na mapie w skali 1:25 000, stanowiącej załącznik do rozporządzenia.

**§ 3.** Tracą moc rozporządzenia Wojewody Świętokrzyskiego Nr 116/2005 z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Pawłów (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006r. Nr 2, poz. 21) oraz Nr 118/2005 z dnia 30 grudnia 2005r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Tarczek (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006r. Nr 2, poz. 23).

**§ 4.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Wojewoda Świętokrzyski: *G. Banas***



Załącznik do rozporządzenia Nr 9/2007  
Wojewody Świętokrzyskiego  
z dnia 23 kwietnia 2007r.



## 1158

### ROZPORZĄDZENIE Nr 10/2007 WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 23 kwietnia 2007r.

#### w sprawie wyznaczenia aglomeracji Baćkowice

Na podstawie art. 43 ust. 2a ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 i Nr 267, poz. 2255 oraz z 2006r. Nr 170, poz. 1217 i Nr 227, poz. 1658) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Wyznacza się aglomerację Baćkowice, o równoważnej liczbie mieszkańców 5 047, z oczyszczalnią ścieków w Piskrzynie, obejmującą następujące miejscowości z terenu gminy Baćkowice: Baćkowice, Baranówek, Gołoszyce, Janczyce, Modliborzyce, Nieskurzów Nowy, Nieskurzów Stary,

Olszownica, Oziębłów, Piórków, Piórków Kolonia, Piskrzyn, Rudniki, Wszachów i Żerniki.

**§ 2.** Obszar i granice aglomeracji, o której mowa w § 1 są oznaczone na mapie w skali 1:25 000, stanowiącej załącznik do rozporządzenia.

**§ 3.** Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**Wojewoda Świętokrzyski: *G. Banaś***

Załącznik do rozporządzenia Nr 10/2007  
Wojewody Świętokrzyskiego  
z dnia 23 kwietnia 2007r.



## 1159

### UCHWAŁA Nr 6/2007 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 26 lutego 2007r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk 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) 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 zmianami), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk 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 sołectw Chrusty i Zagnańsk na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

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

##### **3.** Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk 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 sołectw Chrusty i Zagnańsk na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk na terenie gminy Zagnańsk.

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

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Chrusty i Zagnańsk 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 późniejszymi zmianami),
- 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) 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 podstawowemu - 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 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 usta-

leń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględnić 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) minimalne linie zabudowy.

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

**§ 6.** 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 odpo-

wiadać 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 od granicy pasa wyznaczonych dróg,
- 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, odstępstwo od zasad określonych w § 44, 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.



4. 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.

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 dąże-

niem 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 mieszkaniową oraz usługową.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowo projektowanych 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 Świętokrzyskie-

go 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, MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW - tereny zabudowy wielorodzinnej,
- 3) UPa - tereny usług administracji,
- 4) UPz - tereny usług publicznych zdrowia,
- 5) UPk - tereny obiektów kultu religijnego,
- 6) UPk1 - tereny usług publicznych kultury,
- 7) UPo - tereny usług oświaty,
- 8) US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku
- 9) UC - tereny usług komercyjnych,
- 10) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 11) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- 12) 01WS - tereny istniejących zbiorników wodnych,
- 13) 02WS - tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych,
- 14) R - tereny rolne,
- 15) ZL - tereny lasów,
- 16) ZC - teren cmentarza wraz ze strefą,

- 17) ZZ - tereny zalewane wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$ ,
- 18) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 19) 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.
- 20) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,
- 21) WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 22) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 23) 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 obiektów istniejących, 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. Ujednolicenie 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 ujednolicony, 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 innym 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 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 cieków,
- 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 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 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 sołectw Chrusty i Zagnańsk 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.

2. Uzupełnieniem wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody są pomniki przyrody ożywionej: Nr 001 - Dąb Bartek, Nr 035 - Aleja przydrożna składająca się z 51 drzew (klony, jesiony, lipy, modrzew), Nr 309 - Dąb szypułkowy, w obrębie których zabrania się:

- a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, w wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztemowym 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 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, MN2, MN3, UPa, UPz, UPk, UC, P i RU, MW 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, 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 „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.** 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 Ujęcia 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.

#### 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) Kapliczka św. Rozalii, drewn. XIX, ok. 1890r.,
- 2) Młyn wodny, ob. elektryczny, wł. Marian Chojecki, ok. 1850r., rozbud. 1940 i 1947r.,
- 3) Cmentarz parafialny, XIX, 1876r. teren w granicach ogrodzenia, rejestr: 1150,
- 4) Dom ul. Leśna 11, drewn. XX, 1930r.,
- 5) Dom ul. Leśna 12, drewn. XX, 1934,
- 6) Dróżniczówka, ul. Spacerowa 1, mur. XX, ob. dom mieszkalny, 2 ćw. XX,
- 7) Gajówka, ul. Przemysłowa 1, mur. XX, l.20 XX,
- 8) Leśniczówka „Borek”, mur. XX, 1938r.,
- 9) Willa „Marysieńka”, ul. Spacerowa 2, drewn. XX, po 1925r., arch. Bolesław Wolski, odbud. po pożarze 1943r.,
- 10) Willa ul. Spacerowa 5, drewn. XX, 1935,
- 11) Willa ul. Spacerowa 9, drewn. XX, 1935-1936, arch. Walenty Widawski,
- 12) Willa ul. Turystyczna 10, drewn. XX, l. 20 XX,
- 13) Willa ul. Turystyczna 78, drewn. XX, l. 30 XX,
- 14) Cmentarz przykościelny, zespół: Kościoła par. p. w. śś. Rozalii i Marcina, XVII, 1676, teren w granicach ogrodzenia,
- 15) Dzwonnica, zespół: Kościoła par. p. w. śś. Rozalii i Marcina, mur. XIX, 1898-1906r.,
- 16) Kościół, zespół: Kościoła par. p. w. śś. Rozalii i Marcina, mur. XVII, 1668-1676, rozbud. Od zach. 1898-1906, przebud. Fasady 1906-1908, proj. Dzikowski (?), rozbud. od. wsch. 1951-1953, arch. Józef Jamroz, rejestr: 740,
- 17) Ogrodzenie, zespół: Kościoła par. p. w. śś. Rozalii i Marcina, mur. - żelbet. XIX, k. XIX, rozbud. ok. 1953,
- 18) Organistówka, zespół: Kościoła par. p. w. śś. Rozalii i Marcina, drewn. XX, 1941,
- 19) Dom ul. Kielecka 7, zespół: Osiedla „Kolonія Tartaczna”, drewn. XX, 1937,

20) Dom ul. Kielecka 11, zespół: Osiedla „Kolonія Tartaczna”, drewn. XX, 1936-1937,

21) Dom - 7 domów, ul. Słoneczna 1, zespół Osiedla „Kolonія Tartaczna”, drewn. XX, nr 1 do 7, 1934-1939,

22) Budynek administracyjny Nadleśnictwa, zespół Tartaku, drewn. XX, ul. Przemysłowa 7, ob. Zakłady Przemysłu Drzewnego, 1936,

23) Hala traków, zespół: Tartaku, mur. XX, ob. Zakłady Przemysłu Drzewnego, 1914, cz. zniszczona pożarem 1988r.,

24) Skrzynkarnia, zespół: Tartaku, drewn. XX, ob. Zakłady Przemysłu Drzewnego, 1940r.,

25) Szopa konserwacyjna, zespół: Tartaku, drewn. XX, b. Zakłady Przemysłu Drzewnego, 1937r.

**2.** Dla obiektów wpisanych do ewidencji obiektów zabytkowych, 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 działkami do nich przyległymi, 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.

**§ 21.1.** Wyznacza się teren 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.

**§ 22.1.** 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

**§ 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, MN3 - 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) 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 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 lub w zbliżeniu do granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 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 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

**3.** W terenach MN1, 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 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 przebudowy dachu na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów.
- 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

- 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, MN3 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**5.** Obsługa komunikacyjna terenów MN1 bezpośrednio przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne,

**6.** Obsługa komunikacyjna terenu MN3 przez projektowaną drogę wewnętrzną.

**§ 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 szeregową,
  - 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) 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 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 lub w zbliżeniu do granic działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0 m
- 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 18,0 m, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on 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. Warunek ten nie dotyczy przebudowy dachu na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów.
- 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<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> 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 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 MN2 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

**§ 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 nadbudowy, rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub 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. 40 % powierzchni działki,

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

- 1) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4,



- 3) nie dopuszcza się nadbudowy kolejnych kondygnacji budynków wielorodzinnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę dachów płaskich w budynkach wielorodzinnych na dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $50^{\circ}$  z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych,
- 5) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku na rzucie wydłużonego prostokąta,
- 6) wysokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub garażu nie może być większa niż 4,0 m,
- 7) dachy nowobudowanych budynków dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$ - $50^{\circ}$ ,
- 8) poddasza mogą być doświetlone oknami połaciowymi lub lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi.

**§ 28.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPa - tereny usług administracji, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności administracji, bezpieczeństwa, opieki społecznej i kultury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne,
  - b) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
  - c) otwarte przestrzenie publiczne, place,
  - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona.

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

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30 % powierzchni terenu UPa,
- 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) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - 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  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków - w uzasadnionych przypadkach

- dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min.  $25^{\circ}$
- d) warunki określone w pkt. „b” i „c” nie dotyczą obiektów sportowych,
  - e) 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,
  - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPz - tereny usług publicznych zdrowia, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych, w szczególności ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- 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.

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

- 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 UPz,
- 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 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) warunki określone w pkt. „b” i „c” nie dotyczą obiektów sportowych,
  - e) 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,
  - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 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) zieleni 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) 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 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) warunki określone w pkt. „c” nie dotyczą obiektów sportowych,
- e) 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,
- f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 31.1.** 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 § 25.

**§ 32.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPk1 - tereny usług publicznych kultury, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne kultury,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni urządzonej i mała architektura.

**2.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk1 - obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych.

**§ 33.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku 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 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 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 powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - b) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,

- c) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 34.1.** 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 zakrzewienia.

**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 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<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25<sup>0</sup>,
  - d) 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 pościowymi,

- 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) 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.

**§ 35.1.** 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) 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 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 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 pościowymi,
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe jako teren urządzeń obsługi i produkcji 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 nadbudowy, rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 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 do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 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 jednorodziną 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 lub regulacji prawa własności terenu.

**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 połąci dachowych  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 37.** 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.

**§ 38.1.** 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.

**§ 39.1.** 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:

- 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.

**§ 40.1.** 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,
- 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 utrzymywaniem wód lub brzegu morskiego.

**§ 41.1.** 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, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 9, ust. 4,
- 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.

**§ 42.1.** 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 i 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.

**§ 43.1.** 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 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).

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

- 1. Istniejąca droga klasy zbiorczej (wojewódzka 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) 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 szczególności uza-

- sadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
- 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,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Istniejące/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. 3,5 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.
5. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by ele-

menty uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.

6. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
7. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
8. 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.
9. 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.

**§ 45.1.** 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.

**§ 46.** 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

§ 47.1. 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 § 39 i 40.

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 § 20 i § 21.

## Rozdział 8

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

§ 48. 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

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

- 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolami: ZZ i ZZ2,
- 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg,
- 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

§ 50.1. 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, o ile istnieje taka możliwość zaleca się 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) projektowana sieć kanalizacyjna z odprowadzaniem 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 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 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 rozwiązanie 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 § 44.

## Rozdział 11

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

§ 51. 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

§ 52. 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, MW, RU - w wysokości 15 %,
- 2) UC, P - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 53. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy na zasadach określonych w § 25 ust. 3, z zastrzeżeniem § 9, ust. 4.

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

§ 55. 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).

§ 56. Tracą moc następujące uchwały:

1. Nr 16/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 29 kwietnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tere-

nu mieszkaniowego w Zagnańsku między ulicą Turystyczną a terenami PKP,

2. Nr 29/2002 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 13 czerwca 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 8 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk,
3. Nr 24/2000 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 20 czerwca 2000r. w sprawie zmiany Nr 7 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk,
4. Nr 45/2002 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 7 października 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze do Borowej Góry w Zagnańsku.

§ 57. Uchyła się Uchwałę Nr 18/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa sołectw Chrusty i Zagnańsk na terenie gminy Zagnańsk.

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 6/2007  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 26 lutego 2007r.

**Załącznik Nr 1**





**Załącznik Nr 2**

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

Rada Gminy postanawia nie uwzględnić złożonych następujących uwag:

1. Panią Krystynę Długosz, zam. 26-050 Zagnańsk, ul., Turystyczna,

2. Karpacką Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach, 25-550 Kielce, ul. Loefflera 2.

**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 Chrusty i Zagnańsk, 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 Chrusty i Zagnańsk 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.

**1160**

**UCHWAŁA Nr 7/2007  
RADY GMINY W ZAGNAŃSKU**

z dnia 26 lutego 2007r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka 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) 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 zmianami), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka 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 Gruszka na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

**2.** Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Gruszka, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003r. w sprawie przystąpienia

do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

**3.** Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka 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 Gruszka na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka 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 poziomym 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 przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radio-

wo-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1t/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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) minimalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiają identyfikację położenia terenów.

§ 6. 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 wy-



biórcze 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 mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0 m od granicy pasa drogi dojazdowej,
- 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, odstępstwo od zasad określonych w § 33, 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.

**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 - określonych 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 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 mieszkaniową oraz usługową.

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 (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) MNR - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) U - tereny usług komercyjnych,
- 4) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 5) TS - tereny obsługi transportu samochodowego,
- 6) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych
- 7) R - tereny rolne,

- 8) ZL - tereny lasów,
- 9) ZLz - tereny dolesień,
- 10) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 11) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-S1 - projektowana droga klasy ekspresowej,
  - b) KD-Z - droga klasy zbiorczej,
  - c) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - d) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - e) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 12) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,

- 13) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 14) KO - teren istniejącej oczyszczalni ścieków,
- 15) TR - teren kolejki wąskotorowej,
- 16) 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 obiektów istniejących, 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. Ujednolicenie 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 innym 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 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 źródłkowych 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.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Gruszka 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 dro-

gowego 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 rezerwat przyrody „BARCZA” oznaczony w Rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Nr R-047, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 18 maja 1984r., dla którego opracowany został plan ochrony ważny do dnia 31.12.2020r. W jego obrębie obowiązują zakazy:

- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody,
- b) rybactwa, z wyjątkiem obszarów ustalonych w planie ochrony albo w zasadach ochrony,
- c) chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu,
- d) polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych ustanowionych dla rezerwatu przyrody,
- e) pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzania roślin oraz grzybów,
- f) użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody,
- g) zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
- h) pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu,
- i) niszczenia gleby lub zmiany i użytkowania gruntów,
- j) palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,

- k) prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony,
- l) stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,
- m) zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,
- n) amatorskiego połowu ryb, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych,
- o) ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,
- p) wprowadzania psów na obszary objęte ochroną ścisłą i czynną, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony oraz psów pasterskich wprowadzanych na obszary objęte ochroną czynną, na których plan ochrony albo zadania ochronne dopuszczają wypas,
- q) wspinaczki, eksploracji jaskiń lub zbiorników wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,
- r) ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach będących w trwałym zarządzie organu uznającego obszar za rezerwat przyrody,
- s) umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego,
- t) zakłócania ciszy,
- u) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego, uprawiania sportów wodnych i motorowych, pływania i żeglowania, z wyjątkiem akwenów lub szlaków wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,
- v) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- w) biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ uznający obszar za rezerwat przyrody,
- x) prowadzenia badań naukowych bez zgody organu uznającego obszar za rezerwat przyrody,
- y) wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska,
- z) wprowadzania organizmów genetycznie zmodyfikowanych,
- aa) organizacji imprez rekreacyjno-sportowych bez zgody organu uznającego obszar za rezerwat przyrody.

**§ 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, MNR, U, P przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

**§ 17.** 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.

#### 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:

- 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 cech obiektu.

## **Rozdział 5**

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

**§ 21.1.** 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.**

**§ 22.** 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.

**§ 23.1.** 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, z zastrzeżeniem 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 lub w zbliżeniu do 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 inny podział, jeżeli służy on 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 nowo budowanych 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 przebudowy dachu na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m),
- 5) dachy nowo budowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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.

§ 24.1. 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, z zastrzeżeniem pkt. 3,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy lub w zbliżeniu do 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 terenów.

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 nowo budowanych 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 uporządko-

- waną i świadomą kompozycję urbanistyczną. Warunek ten nie dotyczy przebudowy dachu na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów,
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu - do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 4,0 m),
  - 5) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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.  $20^{\circ}$ ,
  - 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.

**§ 25.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem U - 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 U:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie U, 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 do kalenicy nie może być większa niż 15,0 m,
  - c) dachy nowobudowanych oraz rozbudowa, 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.

**§ 26.1.** 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) 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 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:
  - b) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej - do 8,0 m)
  - c) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0 m,
  - d) dachy nowobudowanych oraz rozbudowa, 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.  $25^{\circ}$ ,
  - e) 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,
  - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 27.1.** Wyznacza się tereny obsługi transportu samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem TS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: stacje paliw, stacje obsługi, stacje naprawcze, parkingi dla samochodów ciężarowych i osobowych.

**2.** Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: zieleń urządzoną i nie urządzoną, usługi towarzyszące z zakresu gastronomii, handlu i hotelarstwa.

**3.** Jako warunki zagospodarowania ustala się:

- 1) spełnienie wymogów wynikających z przepisów szczególnych (w tym z zakresu ochrony środowiska; dla stacji paliwowych obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko),
- 2) wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków deszczowych w separatorach,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) wprowadza się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie TS, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20 % tych działek,
- 7) 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 7,0 m)
  - b) wysokość budynków nie może być większa niż 12,0 m,
  - c) dachy nowobudowanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Powyższe nie dotyczy zadaszenia nad dystrybutorami, gdzie dopuszcza się dach płaski,
  - 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, z zastrzeżeniem pkt. c,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe jako teren urządzeń obsługi i produkcji 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 rozbudowy, przebudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> 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.

**§ 29.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem Z22 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny dolin 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.

**§ 30.1.** 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, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 4,
- 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.

**§ 31.1.** 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.

**§ 32.1.** 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.

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

1. Projektowana droga ekspresowa S 7 relacji Gdańsk - Chyżne wraz z projektowanym bezkolejowym skrzyżowaniem z drogą wojewódzką na 750 Ćmińsk - Barcza i drogą powiatową 15480 Kajetanów - Lekomin oraz dwupoziomowym (wiaduktem) skrzyżowaniem z torami kolejowymi linii Warszawa - Kraków, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-S1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 40 do 100 m,
  - 2) szerokość korony drogi 25,0 m,
  - 3) szerokość jezdni 2 x 6,0 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 oddziaływanie,
  - 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 istniejącej i projektowanej jezdni.
2. 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 do 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.
3. 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 przy-

- padkach 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
8. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
9. 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.

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

**§ 34.1.** W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii napięcia 110 kV w odległości 20 m od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem E110 kV.

**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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - 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.

**§ 36.** 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 urządzona i nieurządzona.
3. linia zabudowy - min. 10,0 m od linii rozgraniczających.

**§ 37.** 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

§ 38.1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny górnicze.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi - nie występują,

3. 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

§ 39. 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

§ 40.1. 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, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg,
- 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

§ 41.1. 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 zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość zaleca się 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 bezodpływo-

we 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 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 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 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 § 33.

## Rozdział 11

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

§ 42. 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

§ 43. 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, MNR - w wysokości 15 %,
- 2) U, P, TS - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

## DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

### Rozdział 1 Przepisy uzupełniające

§ 44. W odniesieniu do istniejącej zabudowy przysiółkowej nie włączonej w tereny budowlane ustala się możliwość remontów, wymiany substancji na zasadach określonych w § 23 ust. 3, z zastrzeżeniem § 9, ust. 4.

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

§ 46. 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).

§ 47. Tracą moc:

1. Uchwała Nr 51/99 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 maja 1999r. w sprawie zmiany nr 2 części miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, dotyczącej terenu pod grupowa oczyszczalnię ścieków „Barcza”,
2. Uchwała Nr 44/2002 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 7 października 2002r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

§ 48. Uchyła się Uchwałę Nr 20/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka w na terenie gminy Zagnańsk.

### Rozdział 2 Przepisy końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**

Załączniki do uchwały Nr 7/2007  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 26 lutego 2007r.

**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 Gruszka 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 Gruszka, 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 Gruszka 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.

## 1161

### UCHWAŁA Nr 8/2007 RADY GMINY W ZAGNAŃSKU

z dnia 26 lutego 2007r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachelmie 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) 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 zmianami) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachelmie 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 Zachelmie na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w granicach sołectwa Zachelmie, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 wrze-

śnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

3. Ustalenia planu stanowią:

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

mie 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 Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie 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 ganoków 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 przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowo-

wego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radio-telewizyjne, naprawy sprzętu domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 1t/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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) minimalne linie zabudowy.

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

**§ 6.** 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 sto-



sowanie 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 mniejsza 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; odstępstwo od zasad określonych w § 38, wymaga zgody zarządcy drogi,

**3.** Konieczne drogi dojazdowe do działek - nie wyznaczone w planie - należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych.

**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 - określonych 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 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 nowo projektowanych 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 szcze-

gólnymi, 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 (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) MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagające scalenia i podziału,
- 3) MNPx - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagające scalenia i podziału,
- 4) UPk - tereny obiektów kultu religijnego,
- 5) UPo, UPo1 - tereny usług oświaty,
- 6) U - tereny usług komercyjnych,
- 7) US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku

- 8) 01WS - tereny istniejących zbiorników wodnych,
- 9) R - tereny rolne,
- 10) ZL - tereny lasów,
- 11) ZLz - tereny dolesień,
- 12) ZC - tereny cmentarza wraz ze strefą,
- 13) ZZ2 - tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 14) KD - tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-S1 - projektowana droga klasy ekspresowej S7,
  - b) KD-Z - istniejąca droga klasy zbiorczej,
  - c) KD-L - istniejące drogi klasy lokalnej,
  - d) KD-D - istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - e) KD-D1 - projektowane drogi klasy dojazdowej.

- 15) KDW - tereny istniejących dróg wewnętrznych,
- 16) KDW1 - tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 17) KS - tereny parkingów,
- 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 obiektów istniejących, 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 rysem 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 innym 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 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 źródłkowych 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.

**§ 14.1.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Zachełmie 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 wyko-

nywania 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 wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody jest pomnik przyrody nieożywionej Nr RWKP 252 odsłonięcie geologiczne, w obrębie którego zabrania się:

- a) niszczenia, uszkodzania 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) 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, utworzo-

nych 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, MN2, UPk, U 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, dla terenu oznaczonego symbolem UPo, UPo1 - 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” 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.** 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 Ujęcia 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.

**§ 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 posiadać więcej niż dwie kondygnacje,
2. nie dopuszcza się tworzenia nowych zalesień.

#### Rozdział 4

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

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

**§ 22.1.** Wyznacza się teren stanowiska archeologicznego (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.

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) 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) 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 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 bądź w zbliżeniu do 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 inny podział, jeżeli służy on 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 budynków 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 przebudowy dachów na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów,
- 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 połąci dachowych  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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, 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) 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) 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 inny podział, jeżeli służy on 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. Warunek ten nie dotyczy przebudowy dachów na istniejących budynkach w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów,
- 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  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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.

5. Zasady scalenia i podziału nieruchomości określa § 45.

**§ 28.1.** 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) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z zastrzeżeniem ust. 3
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNPx, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
- 6) 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 8,0 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  $30^{\circ}$  do  $50^{\circ}$  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. Zasady scalenia i podziału określa § 45.

**§ 29.1.** 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 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 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<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25<sup>0</sup>.
  - d) warunki określone w pkt c nie dotyczą obiektów sportowych,
  - e) 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,

- f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym z wyłączeniem obiektów, o których mowa we pkt d,
- h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

**§ 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 nadbudowy, 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.

**§ 31.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem US - tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku 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 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) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - b) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - c) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterekw elewacji.

**§ 32.1.** 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.

**§ 33.1.** 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 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 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.

**§ 34.1.** 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, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem § 9 ust. 4,
- 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.

**§ 35.1.** 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, ciągi piesze i drogi dojazdowe, 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.

**§ 36.1.** 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.

**§ 37.1.** 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 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).

**§ 38.** 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-S1, 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 6,0 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 oddziaływanie,
  - 8) w pasie drogi przewiduje się budowę dróg dojazdowych do pól i zabudowy mieszkaniowej na parametrah 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 istniejącej i projektowanej jezdni.
- 2. Istniejąca droga klasy zbiorczej (województka 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 jednostronne lub obustronne min. 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.
  - 3. 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

- budowanym mierzona od linii rozgraniczających,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. 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.
5. Istniejące/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.
6. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
7. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
8. 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.
9. 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.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych symbolem KS - tereny parkingu, ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe parking dla samochodów osobowych.
2. przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjne, gospodarcze,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona i nie urządzona.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych symbolem UPo1 - tereny usług oświaty, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe usługi oświaty,
2. Przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona i nieurządzona, mała architektura, ścieżki piesze i edukacyjne,
3. Zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

**§ 41.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem U - 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 powierzchni zabudowy kubaturowej może wynosić 50 % powierzchni działki położonej na terenie U, 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 adapta-

- cji 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.

**§ 42.1.** W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii napięcia 110 kV w odległości 20 m od osi linii, oznaczonej 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.

**§ 43.** 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**

**§ 44.1.** 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.

**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 § 22.

## Rozdział 8

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

**§ 45.1.** 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 20,0 m.
- d) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN2 nie może być mniejsza niż  $800 \text{ m}^2$ ,
- e) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MNPx nie może być mniejsza niż  $1000 \text{ m}^2$ ,

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

**§ 46.1.** 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

**§ 47.1.** 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, o ile istnieje taka możliwość zaleca się 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-pompo-wym, 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 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 Lekomina,

- 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 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 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 § 38.

## Rozdział 11

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

§ 48. 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

§ 49. 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, MNPx - w wysokości 15 %,
- 2) US, U - w wysokości 15 %,
- 3) Dla pozostałych terenów - 0 %.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **Rozdział 1 Przepisy uzupełniające**

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

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

**§ 52.** Część terenów objętych 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 Nr RMG.IV.6019/06 z dnia 07.04.2006r.

**§ 53.** Uchyła się Uchwałę Nr 31/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

#### **Rozdział 2 Przepisy końcowe**

**§ 54.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

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

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

**Przewodnicząca Rady Gminy: J. Ślewa**



Załączniki do uchwały Nr 8/2007  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 26 lutego 2007r.

**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 Zachełmie 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 Zachełmie, Rada Gminy postanawia, co następuje:

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

stwa Zachełmie 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.

---

**Wydawca:** Wojewoda Świętokrzyski

**Redakcja:** Zakład Obsługi i Informatyki  
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 i Informatyki  
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 25 kwietnia 2007r.