

UCHWAŁA NR *81/2010*  
Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia *19 kwietnia 2010 r.*

**w sprawie Zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk Zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku, po stwierdzeniu zgodności zmiany Nr 3 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwala co następuje:

**DZIAŁ I  
Postanowienia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1  
Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega Zmiana Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk, zwana dalej „zmianą planu”.
2. Zmiana planu obejmuje teren położony w granicach określonych w załączniku graficznym na terenie sołectwa Szalas, o którym mowa w Uchwale 126/2008 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk,
3. Części składowe zmiany planu stanowią:
  - 1) Treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek Zmiany nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk – „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu; skala 1: 1000”,
  - 3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - 4) Zał. 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.
4. Do zmiany planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
  - 1) Prognoza oddziaływania Zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk na środowisko przyrodnicze,
  - 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia Zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk.

**§ 2**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – rozumie się przez to Zmianę Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk,
- 2) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 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 1,0m od poziomu podłogi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
  - 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 8) **nieprzekraczalnej linii 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, które mogą maksymalnie wykraczać poza tę linię 1,5m,
  - 9) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną,
  - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w min. 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
  - 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
  - 12) **usługach komercyjnych podstawowych** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki i rekreacji, finansów i ubezpieczeń, edukacji, administracji gospodarczej, obsługi komunikacji gabinetów lekarskich, optycznych i protetycznych, pralni, kwaciarni oraz drobnego rzemiosła realizowane w obiektach mieszkalnych lub wolnostojących.

## ROZDZIAŁ 2 Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

### § 3

1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.
2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń zmiany planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględnić łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń zmiany planu, w tym:
    - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
    - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów 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.

### § 4

Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami zmiany planu, w tym w szczególności:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami zmiany planu: proponowane linie podziału na działki budowlane.

### § 5

Zamierzeniem ustaleń zmiany 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,
3. Łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### ROZDZIAŁ 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

#### § 6

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.
2. Ustalenia ogólne zmiany planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi, poszczególnych terenów i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część ustaleń zmiany planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszą zmianą planu.
3. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń zmiany planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

#### § 7

1. Na terenie objętym zmianą planu, 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 odrębny oraz Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w zmianie planu, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.
2. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 10 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu.

#### § 8

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzania ścieków,
- 3) zaopatrzenia w energię elektryczną,
- 4) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikację.

#### § 9

Dla całego obszaru objętego zmianą planu 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. Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
3. Teren znajduje się w zasięgu istniejących syren alarmowych.

### DZIAŁ II ROZDZIAŁ 1 Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

#### § 10

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) KDW – tereny projektowanej drogi wewnętrznej,
  - 3) KD-D – teren istniejącej drogi dojazdowej,
  - 4) E15kV - linia energetyczna 15kV wraz ze strefą techniczną.
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

### § 11

1. Dla obszaru objętego zmianą planu 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, 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 niniejszego działu,
3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy oraz charakter zabudowy.
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,
  - 2) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych,
  - 3) dopuszcza się stosowanie cegły klinkierowej w elewacjach i ogrodzeniach,
  - 4) ogrodzenie działek:
    - a) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
    - b) zalecana wysokość ogrodzenia działki do 1,8m.

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

### § 12

W zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu,
- 2) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 3) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 4) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleb przed erozją;
- 5) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych wprowadza się 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.

### § 13

1. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie objętym zmianą planu tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy, w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. Nr 25, poz. 150, z późniejszymi zmianami);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowiska, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- 7) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółową.

2. Do celów ochrony parku należy:

- 1) zachowanie cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,
- 2) racjonalne wykorzystanie zasobów złóż kopalin,
- 3) zachowanie naturalnych fragmentów ekosystemów wodnych (rozlewisk i starorzeczy),
- 4) zachowanie populacji roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,
- 5) zachowanie siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym w szczególności torfowisk,
- 6) zachowanie różnorodności geologicznej, w tym obszarów występowania rzeźby lessowej,
- 7) zachowanie układów i obiektów zabytkowych, w tym pozostałości Staropolskiego Okręgu Przemysłowego, a także licznych miejsc pamięci narodowej,
- 8) preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,
- 9) zachowanie wartości historycznych, kulturowych i etnograficznych,
- 10) zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,
- 11) ograniczenie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na krajobraz.

3. Teren położony jest w obszarze Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000 – „Lasy Suchedniowskie”.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 zabrania się:

- 1) pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000,
- 2) wpływania negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000,
- 3) pogorszenia integralności obszaru NATURA 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

### § 14

Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008 r. Dz. U. Nr 25 poz. 150 ze zmianami) jak dla terenów przeznaczonych cele mieszkaniowo-usługowe.

### § 15

Na całym obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu jest obowiązkowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

### § 16

1. Z uwagi na położenie terenu zmiany planu w obszarze o wysokich zasobach w wody podziemne – obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości

wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych.

#### **ROZDZIAŁ 4**

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

#### **§ 17**

Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

#### **ROZDZIAŁ 5**

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

#### **§ 18**

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń.

#### **ROZDZIAŁ 6**

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

#### **§ 19**

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

1. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej, bezpośrednio lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne lub służebność gruntową,
2. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 20**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne podstawowe,
    - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji jedynie budynków gospodarczych i garaży w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki.
3. Dla terenu MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) zakazuje się budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
  - 3) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może być większa niż 11,0m ponad średni poziom terenu,
  - 4) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 7,0m ponad średni poziom terenu,
  - 5) geometria dachów głównych brył budynków – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków,

- 6) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20° na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m metra od granicy działki,
  - 7) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
  - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m od projektowanej drogi wewnętrznej i istniejącej dojazdowej,
  - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 12,0m dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej od granicy lasu.
4. Dopuszcza się podział działek na nieruchomości budowlane, na następujących zasadach:
- 1) każda nieruchomość budowlana powinna mieć dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną oraz służebność gruntową,
  - 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki a granicą drogi wewnętrznej powinien być zbliżony do kąta prostego,
  - 3) szerokość frontu działki powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych, odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 25,0m,
  - 4) powierzchnia nowo wydzielonych nieruchomości budowlanych (działek budowlanych) położonych w terenach MN nie może być mniejsza niż 800m<sup>2</sup>,
  - 5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów pod drogę wewnętrzną lub dojazdową oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

## § 21

Projektowana droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,0m,
- 3) linia zabudowy min. 5,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

## § 22

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny zieleni łąkowej, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń łąkowa wraz z ciekami wodnymi,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń izolacyjna o zróżnicowanych pokroju.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się budowy kubaturowych obiektów budowlanych za wyjątkiem altan.

## 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**

## § 23

1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu występują tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, tj. Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy, w obrębie którego obowiązują zakazy zgodnie z §13.
2. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu tereny górnicze nie występują.
3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
4. Tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi – nie występują.

## ROZDZIAŁ 8

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

#### § 24

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
  - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 25,0m,
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800,0m<sup>2</sup>.

## ROZDZIAŁ 9

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

#### § 25

1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu wprowadza się zakaz:
  - 1) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - 2) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje nakaz podłączenia obiektów mieszkalnych i usługowych, będących w zasięgu obsługi sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku kiedy taka sieć zostanie wybudowana.

## ROZDZIAŁ 10

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

#### § 26

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** obszar objęty zmianą planu przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach zarządcy sieci.
2. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**
  - 1) Docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - 2) Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych (budowa szczelnego zbiornika bezodpływowego lub indywidualnej oczyszczalni ścieków).
3. **W zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się:** odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
4. **W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**
  - 1) Rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan – butan.
  - 2) Przewiduje się realizację programu gazyfikacji solectwa Szalas.
  - 3) Dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych.
5. **W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**
  - 1) Zasilanie terenu objętego zmianą planu z istniejących i projektowanych sieci niskiego napięcia poprzez jej budowę oraz rozbudowę i przebudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.



- 2) Budowa nowych oraz rozbudowa i przebudowa istniejących sieci rozdzielczych preferowana jest w wykonaniu kablowym z uwzględnieniem ust. 1.
- 3) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5m od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3m 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. Obowiązuje zakaz budowy telefonii komórkowej.

**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 ochronę wód powierzchniowych i podziemnych.

**8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:** W zakresie gospodarowania odpadami stałymi 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, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

**9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:** zgodnie z § 21.

## ROZDZIAŁ 11

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

#### § 27

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## ROZDZIAŁ 12

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

#### § 28

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

## DZIAŁ III

### Ustalenia końcowe

## ROZDZIAŁ 1

### Przepisy uzupełniające

#### § 29

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży na całym obszarze opracowania.

#### § 30

Teren objęty ustaleniami zmiany planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami).

## § 31

Dla terenu objętego Zmianą Nr 3 tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk, uchwalonego Uchwałą 49/2006 Rady Gminy Zagnańsk 17 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006 Nr 233, poz. 2654 ze zmianą).

## ROZDZIAŁ 2 Przepisy końcowe

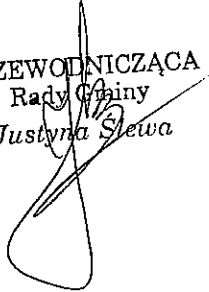
### § 32

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

### § 33

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

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*Justyna Siewa*



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 81/2017 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 29 kwietnia 2017 w sprawie zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Zagnańsku projektu zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas, na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju gminy Zagnańsk,
2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*Justyna Stęwa*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr <sup>81/2010</sup>..... Rady Gminy w Zagnańsku z dnia <sup>29 kwietnia 2010r.</sup>.....  
w sprawie zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zagnańsku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag  
wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 3 w miejscowym  
planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk.

Uwagi do zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa  
Szalas na terenie gminy Zagnańsk nie wpłynęły.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*Justyna Stewa*



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR 81/2010**  
**RADY GMINY W ZAGNAŃSKU**  
**Z DNIA 29 kwietnia 2010r.**

Uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zagnańsk podjęto w trybie ustawy z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, którzy wnioskowali o zmianę, gdyż ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w znacznym stopniu ograniczały inwestycje.

W celu stworzenia możliwości inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości podejmuje się niniejszą uchwałę.

Po dokonaniu badania stopnia zgodności projektu Zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonego uchwałą Nr 1/2005 z dnia 28 lutego 2005 r. ze zmianami, uznano, że jest ona zgodna z powyższym Studium.

**WÓJT GMINY**

*Zbigniew Zagdański*