

# UCHWAŁA NR 7/2007

Rady Gminy w Zagnańsku  
z dnia 26 lutego 2007 roku

## 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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 14 i 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 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 2003 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość (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 ganków oraz balkonów,
- 10) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **służebności drogowej** – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) **usługach lub działalności nie uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,



- 15) **usługach komercyjnych podstawowych** - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-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) **przyłączu** – należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanyimi obiektami,
- 18) **tytuł 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. 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. 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 2005 r. 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 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

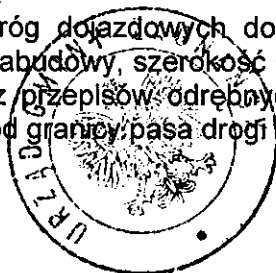
### Ogólne ustalenia realizacyjne

## § 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

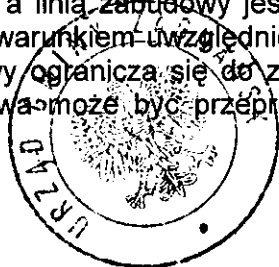
1. Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. 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 4,0m 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 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - 2) dla biur i administracji – 1 miejsce na 15m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - 3) dla gastronomii – 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

## § 10

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

1. pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowy sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów 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 2004 r. 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,



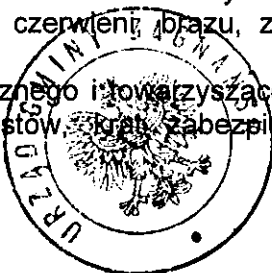
- 9) ZLz – tereny dolesień,
  - 10) ZZ2 – tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
  - 11) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
    - a) KD-S1 – projektowana droga klasy ekspresowej,
    - b) KD-Z – droga klasy zbiorczej,
    - c) KD-L – istniejące drogi klasy lokalnej,
    - 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. 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 dyszarmicznych, 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



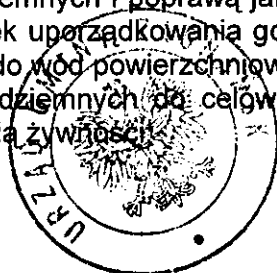
- w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o innym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
  - 7) witryny sklepowe:
    - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
    - 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 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 10,0m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
  - 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
  - 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
  - 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
  - 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
  - 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.
3. Z uwagi na położenie obszaru sołectwa na terenie o wysokich zasobach w wody podziemne – Obszar Najwyższej Ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:
  - 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności.

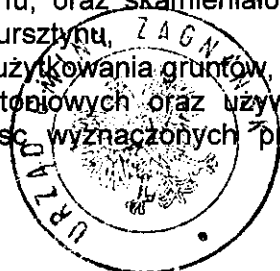




- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii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

#### § 14

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie 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 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 jest rezerwat przyrody „BARCZA” oznaczony w Rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody Nr R-047, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 18 maja 1984 r., 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 uszkodzenia 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,



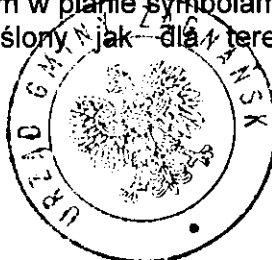
- k) prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony,
- l) stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów,
- m) zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez organ 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 2001 r. 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 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i inne uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i oznacza zakaz bezpośredniego zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Dla całego obszaru objętego ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji grzebowisk padłych zwierząt gospodarskich.

## ROZDZIAŁ 4

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

## § 18

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

## § 19

Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

## § 20

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:
  - 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 świetlną urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.



## ROZDZIAŁ 6

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

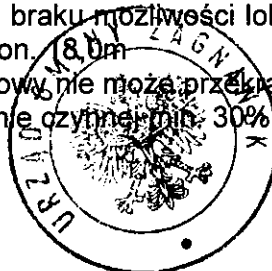
#### § 22

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. 18,0m
  - 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. 800m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0m, 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 7,0m),
  - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 3) wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5m, 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 4,0m),
  - 5) dachy nowo budowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>o</sup> do 50<sup>o</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,
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może być większa niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m 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) zieleni urządzonej i zadrzewienia.



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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, 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. 18m.,
- 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. 800m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy min. szerokości elewacji frontowej działki 18,0m i min. 1200m<sup>2</sup> przy min. szerokości elewacji frontowej działki 20,0m 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 7,0m),
- 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 12,5m, 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 4,0m),
- 5) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>o</sup> do 50<sup>o</sup> 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 6,0m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20<sup>o</sup>,
- 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 1,3m ponad średni poziom terenu. Podpiwniczenie wyższe niż 1,3m należy traktować jako kondygnacja

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 8,0m.),
    - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0m,
    - c) dachy nowobudowanych oraz rozbudowa, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>o</sup> do 50<sup>o</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25<sup>o</sup>,
    - 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

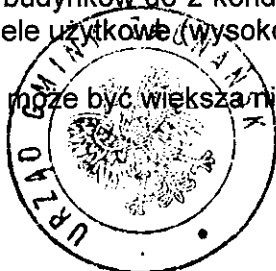
1. Dla terenów oznaczonych symbolem **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
    - 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) zieleni urządzonej 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 8,0m)
    - c) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0m,
    - d) dachy nowobudowanych oraz rozbudowa, 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°,
    - 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: zieleni urządzonej i nie urządzonej, 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 7,0m)
    - b) wysokość budynków nie może być większa niż 12,0m,

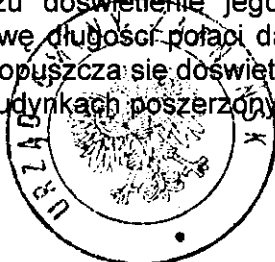




- c) dachy nowobudowanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Powyższe nie dotyczy zadaszenia nad dystrybutorami, gdzie dopuszcza się dach płaski,
- d) przy użytkowym 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. 800m<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 7,0m),
  - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 12,5m, 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 4,0m),
  - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,



- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

### § 29

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dolin rzek i cieków,
- 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.

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.

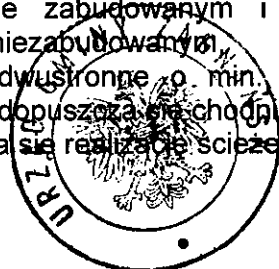
### § 32

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 bezkolizyjnym 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 100m,
  - 2) szerokość korony drogi 25,0m,
  - 3) szerokość jezdni 2x6,0m,
  - 4) pas dzielący jezdnię 5,0m,
  - 5) pasy awaryjne 2x2,5m,
  - 6) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej przyległego terenu przez drogę ekspresową,
  - 7) dla drogi ustala się 100,0m od krawędzi jezdni strefę, w której wprowadza się zakaz sytuowania budynki mieszkalnych ze względu na niekorzystne jej oddziaływania,
  - 8) w pasie drogi przewiduje się budowę dróg dojazdowych do pól i zabudowy mieszkaniowej na parametrach dróg gminnych,
  - 9) wyklucza się bezpośrednią dostępność do drogi krajowej nr 7 z terenów przyległych do nich, poza miejscami ustalonymi w projekcie budowlanym,
  - 10) linia zabudowy nie mniej niż 100,0m dla budynków jednokondygnacyjnych i 110,0m dla wielokondygnacyjnych od krawędzi istniejącej i projektowanej jezdni. V
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. 15,0m,
  - 2) szerokość jezdni do 7,0m,
  - 3) linia zabudowy dla obiektów budowlanych min. 8,0m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i min. 20,0m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
  - 4) chodniki jednostronne lub dwustronne o min. szerokości 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszczają 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. 12m,
- 2) szerokość jezdni min. 4,0m,
- 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
- 4) linia zabudowy – min. 6,0m w terenie zabudowanym i min. 15,0m 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. 10,0m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,0m,
- 3) chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
- 4) linia zabudowy min. 6,0m 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. 8,0m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,0m,
- 3) chodniki jednostronne min. 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
- 4) linia zabudowy min. 4,0m 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.

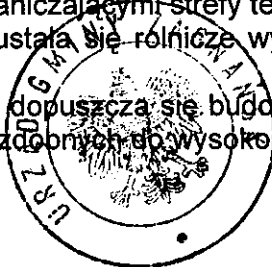
10. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych w centralnych punktach wsi: sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,

### § 34

1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii napięcia 110kV w odległości 20m 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 o dołbnych do wysokości drzew 2,5m.



## § 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. przeznaczenia dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona i nieurządzona.
3. linia zabudowy – min. 10,0m od linii rozgraniczających.

## § 37

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

## ROZDZIAŁ 9

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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 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 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. 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, 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, urzędzenia 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 1000m<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 1999 r. 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 2002 r. 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 2006 r. 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.

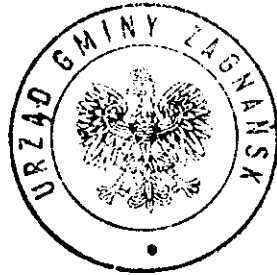
**§ 50**

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

*mgr Justyna Ślewa*

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 7/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka na terenie gminy Zagnańsk.**

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.



PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY

*mgr Justyna Ślewa*

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 7/2007 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gruszka 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 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 **sołectwa 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 2004 r. 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.



PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY

*mgr Justyna Ślewa*