

**UCHWAŁA NR 49/2006**  
**Rady Gminy w Zagnańsku**  
**z dnia 17 maja 2006 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**

**Postanowienia ogólne**

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Kaniów, o którym mowa w Uchwale Nr 44/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 8 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.
3. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas 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 Szalas na terenie gminy Zagnańsk, na środowisko przyrodnicze,
  - 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sza na terenie gminy Zagnańsk.



## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas 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 wewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 6) **wskaźnikach wykorzystania terenu** - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie,
- 9) **minimalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 10) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **służebność drogowa** – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) **usługach lub działalności nie uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
- 15) **usług komercyjnych podstawowych** - należy rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła (np.: usługi fryzjerskie, krawieckie, szklarskie, pralnicze, biurowe, radiowo-telewizyjne, naprawy sprzętu

domowego, małej gastronomii, piekarnie o wielkości produkcyjnej nie przekraczającej 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 obsługiwanymi 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 .2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk, uchwalonym Uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 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 uwzględniać łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
    - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
    - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
    - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
    - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
  - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

1. Rysunek planu zawiera:



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

## § 6

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

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

## ROZDZIAŁ 3

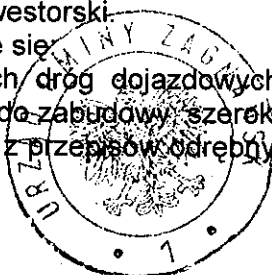
### Ogólne ustalenia realizacyjne

## § 7

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.
4. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

## § 8

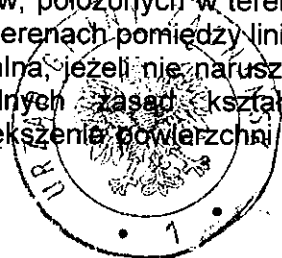
1. Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być węższa niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4,0m,



- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 3, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzenia, odstępstwo od zasad określonych w § 40, wymaga zgody zarządcy dróg,
3. Konieczne drogi dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów.
4. Realizacja nowych lub przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu – określone w przepisach szczególnych.
5. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu

## § 9

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
  - 1) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku planu,
  - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
    - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
    - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
    - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
    - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,
  - 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich i ścieżek rowerowych innych niż wskazanych na rysunku planu.
2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
  - 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.
4. Rozbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele mieszkaniowe i usługowe oraz w terenach pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publiczne a linią zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30%;



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

5. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę.
6. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1) dla obiektów usługowo-handlowych – 1 miejsce na 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, rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
3. wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
4. Drogi pożarowe do siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
6. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004. r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

## DZIAŁ II

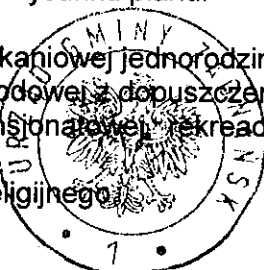
### ROZDZIAŁ 1

#### **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) MNR1 – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej,
- 3) MNP – tereny zabudowy pensjonatowej rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) UPk – tereny obiektów kultu religijnego.



- 5) UPo – tereny usług oświaty,
- 6) UC – tereny usług komercyjnych,
- 7) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych,
- 8) US – tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- 9) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 10) OZWS – tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych,
- 11) R1, R2 – tereny rolne,
- 12) ZL – tereny lasów,
- 13) ZZ2 – tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody,
- 14) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KD-L – istniejące drogi klasy lokalnej,
  - b) KD-D – istniejące drogi klasy dojazdowej,
  - c) KD-D1 – projektowane drogi klasy dojazdowej.
- 15) KDW1 – tereny projektowanych dróg wewnętrznych,
- 16) WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 17) KO – teren projektowanej oczyszczalni ścieków.

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

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

## ROZDZIAŁ 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 12

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.
3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. minimalne linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.
5. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednoczony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha,
  - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
  - 3) zakazuje się stosowania eternitu na dachach/budynków,
  - 4) zaleca się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,



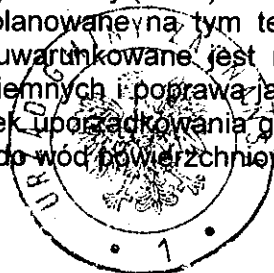
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych w dostosowaniu do barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
- 7) witryny sklepowe:
  - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
  - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku.
- 8) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych do cech architektury budynków.

## ROZDZIAŁ 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 13

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
  - 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
  - 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczania dopuszczalnego w obrębie terenów ZL i R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami ZL i R.
  - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10,0m 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

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wieloprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Szalas tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy w obrębie którego wprowadza się następujące zakazy:

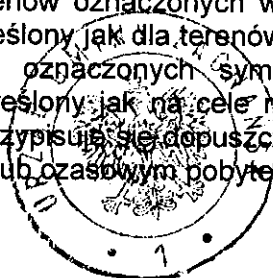
- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami);
- b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowiska, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- f) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- g) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
- a) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółową.

#### § 15

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

#### § 16

Ustala się dopuszczalne poziomy 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: MN, MNP i MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, dla terenów oznaczonych w planie symbolem US przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, dla terenów oznaczonych symbolem U2, P, UPk przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe, dla terenu oznaczonego symbolem UPO - przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.



## § 17

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

## § 18

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

## § 19

Dla części terenu objętego planem położonym w zasięgu strefy pośredniej ujęcia Szalas – Długojów, w obrębie której wprowadza się następujące zakazy:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych dla zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę lub działalności gospodarczej,
- 2) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 3) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- 4) zakładania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- 5) wprowadzania nienależycie oczyszczonych (niepełniających wymogów II klasy czystości wód powierzchniowych) ścieków sanitarnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,
- 6) lokalizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu produktów ropopochodnych, olejów, materiałów łatwopalnych lub innych substancji chemicznych,
- 7) lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska określonych w § 2 Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995r. (Dz. U. Nr 52, poz. 284).

## ROZDZIAŁ 4

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

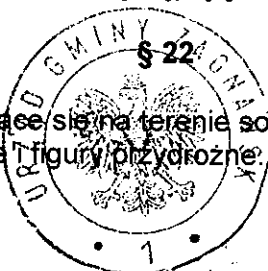
## § 20

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

## § 21

Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

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



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

### § 23

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:
  - 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
  - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
  - 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty cech obiektu.

## ROZDZIAŁ 5

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

### § 24

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne.
3. Nakazuje się humanizację przestrzeni publicznych obejmującą w szczególności takie działania jak:
  - 1) czytelną segregację ruchu pieszego i kołowego,
  - 2) wzbogacanie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi, kompozycją wnętrza urbanistycznego, oświetleniami ulicznym itp.

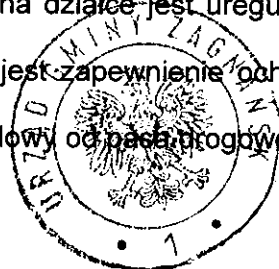
## ROZDZIAŁ 6

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

### § 25

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

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



## § 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
    - b) usługi publiczne,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
    - e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
    - f) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
    - g) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
    - h) ogrody,
    - i) zieleni urządzona i zadrzewienia.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MN1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki pon. 18,0m
  - 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 wydzielanie działek o powierzchni pon. 800m<sup>2</sup>, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.
3. W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 7,0m.),
  - 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. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków ,
  - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m.),
  - 5) dachy nowobudowanych 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) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,



- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3m należy traktować jako kondygnacja.
4. Dla terenów MN1 dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, które są nieuciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi.

## § 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNR1** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, w przypadku działki o szerokości frontu pon. 20m.,
- 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 jednorodziną 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.

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo-mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 7,0m.),
- 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. Warunek ten nie dotyczy istniejących przebudowywanych, rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków.
- 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m.),
- 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 6) 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>0</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, pulpitem, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji
- 11) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

## § 28

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

1) jako przeznaczenie podstawowe:

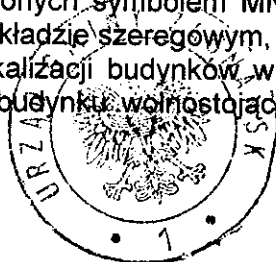
- a) zabudowa pensjonatowa,
- b) obiekty rekreacyjne,
- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
- b) usługi publiczne,
- c) obiekty, urzędnia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
- e) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
- f) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
- g) ogrody,
- h) zieleń urządzona i zadrzewienia.

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

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolem MNP, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, tj. na działce o szerokości frontu pon. 18,0m,



- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
3. W terenach MNP ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowo mieszkalne (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 7,0m.),
  - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0m., 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, 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 budynków, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może przekroczyć 1,3m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

## § 29

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UPK** – tereny obiektów kultu religijnego, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty kultu religijnego,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa w powiązaniu z zabudową sakralną,
    - b) obiekty usług kultury,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - d) obiekty gospodarcze, garaże,
    - e) ciągi pieszo-jezdne, parkingi, ścieżki rowerowe,
    - f) tereny zieleni urządzonej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UPk:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy,
  - 2) dopuszcza się indywidualną formę obiektów sakralnych i obiektów małej architektury,
  - 3) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej, obiektów gospodarczych i garaży musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami i spełniać warunki kształtowania zabudowy określone w § 26.

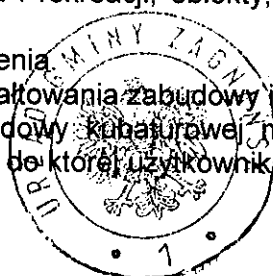


1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UPo** – tereny usług oświaty, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych – oświaty i wychowania,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
    - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
    - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) zieleń urządzona,
    - f) mieszkalnictwo.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPo,
- 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
  - 2) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny wg wskaźnika 30m.p./1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 30% powierzchni terenu UPo,
  - 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40% powierzchni tych działek,
  - 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczenie wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 20,0m.,
    - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°. Warunki nie dotyczą obiektów sportowych,
    - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
    - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
    - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

### § 31

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UC** – tereny usług komercyjnych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
    - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego usługę,
    - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
    - d) place manewrowe,
    - e) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UC:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej może wynosić 50% powierzchni działki położonej na terenie UC, do której użytkownik posiada tytuł prawny,





- 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
- 3) dla części terenów położonych w odległości 50-150m od granic cmentarza wprowadza się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach o cmentarzach do sieci wodociągowej.
- 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele użytkowe (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 8,0m.)
  - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0m.,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych min. 25°,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
  - h) obsługa komunikacyjna – istniejąca droga klasy dojazdowej. Obowiązuje linia zabudowy min. 6,0m od krawędzi jezdni.

## § 32

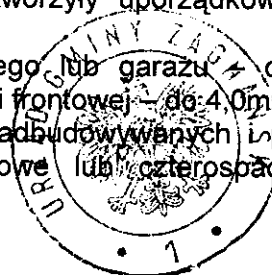
1. Dla terenów oznaczonych symbolem **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
    - c) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - d) tereny składów i magazynów,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jedynie dla prowadzącego działalność gospodarczą,
    - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - c) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
    - e) place manewrowe,
    - f) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - g) zieleń urządzona i zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów **P**:
  - 1) maksymalna powierzchni zabudowy kubaturowej może wynosić 60% powierzchni działki położonej na terenie **P**, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
  - 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
  - 2) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:



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

### § 33

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe jako teren urządzeń obsługi i produkcji rolnej i leśnictwa.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy rolnicze, sadownicze, ogrodnicze i leśne oraz mieszkalnictwo.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 2 i 3,
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
  - 3) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
  - 6) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min.  $800m^2$  dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i min.  $1200m^2$  dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej.
3. W terenach **RU** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 5) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością użytkowego poddasza, jako trzeciej kondygnacji (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 7,0m.),
  - 6) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 7) 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,
  - 8) wysokość budynku gospodarczego lub garażu do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m),
  - 9) 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,

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

## § 34

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **US** – tereny sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku ustala się:

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

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

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 2) minimalna wielkość działek przy dokonywaniu podziałów geodezyjnych 1000m<sup>2</sup>,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,2,
- 4) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchni biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50% powierzchni tych działek,
- 5) obsługę parkingową nowych obiektów oraz place manewrowe należy zapewnić w granicach działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
- 6) wyposażenie w urządzenia techniczne i budowlane należy zapewnić zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
- 7) forma architektoniczna budynków użyteczności indywidualnej powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość do kalenicy nie może być większa niż 12,0m,
  - c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym.



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

### § 35

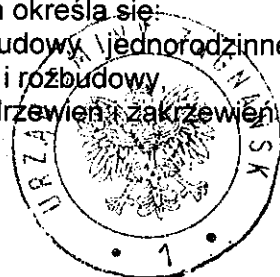
1. Dla terenów oznaczonych symbolem **02WS** – tereny projektowanych zbiorników wód powierzchniowych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zbiorników wód powierzchniowych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ochrona przeciwpowodziowa, zwiększenie retencji obszaru, sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.
2. Warunki realizacji inwestycji:
  - 1) realizacja zbiorników wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - 2) planowane zbiorniki zaliczone są do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
  - 3) projekt budowlany zbiorników wymaga uzgodnienia z właściwym Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

### § 36

1. Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem **R1**, dla których ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.
2. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
  - 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
  - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

### § 37

3. Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem **R2**, dla których ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe oraz zbiorniki wodne.
4. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej modernizacji i rozbudowy
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,



- 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

### § 38

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
    - b) drogi dojazdowe,
    - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
    - d) obiekty małej architektury służące turystyce.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **ZL**:
  - 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
  - 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
  - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

### § 39

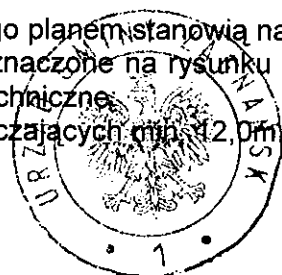
1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZZ2** – tereny łąk i dolin rzecznych stale lub okresowo prowadzące wody (okresowo zagrożone wodami wezbraniowymi), ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny doliny rzeki rzek i cieków,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zbiorniki wodne,
    - b) zieleń urządzona i nieurządzona,
    - c) tereny rolne,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) drogi i ciągi komunikacyjne,
    - f) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.
2. W terenach określonych w ust 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
  - 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód lub brzegu morskiego.

### § 40

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejące drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0m,
- 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.
2. Istniejące i projektowane drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D/KD-D1**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m.,
  - 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 m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Projektowane drogi wewnętrzne obsługujące tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0m.,
  - 2) szerokość jezdni min. 3,0m.,
  - 3) chodniki jednostronne min. 1,5m.,
  - 4) linia zabudowy min. 4,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1-2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu – dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy drogi.
8. Przyjmuje się realizację parkingów zlokalizowanych:
- 1) w centralnych punktach wsi; przy kościołach, sklepach i punktach usługowych na codzienne potrzeby postojowe,
  - 2) na wydzielonych terenach w rejonie przewidywanych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, o charakterze otwartym ustala się lokalizację parkingów w nawiązaniu do istniejącego układu dróg lokalnych.

## § 41

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **WZ** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

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



2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:
  - 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,
  - 2) wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody.

#### § 42

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **KO** – tereny urządzeń oczyszczania ścieków komunalnych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) oczyszczalnie ścieków,
    - b) obiekty i urządzenia związane z doprowadzeniem i odprowadzeniem ścieków.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
    - b) drogi dojazdowe i place manewrowe,
    - c) zieleń urządzona i nieurządzona oraz zadrzewienia.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków:
  - 1) zapewnienie osiągnięcia stopnia oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 2) ograniczenie uciążliwości obiektu.

### ROZDZIAŁ 7

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

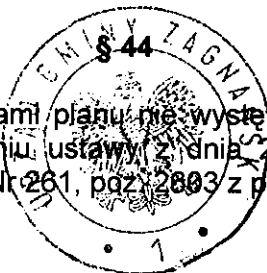
#### § 43

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - a. tereny górnicze,
  - b. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - c. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 14 oraz tereny chronione z mocy ustawy Prawo wodne – ustalenia zgodnie z § 19.

### ROZDZIAŁ 8

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

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. 2803 z późn. zm.).



## ROZDZIAŁ 9

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

#### § 45

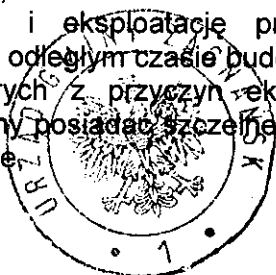
1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:
  - 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem ZZ2,
  - 2) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
  - 3) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 4) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## ROZDZIAŁ 10

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

#### § 46

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**
  - 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejącego wodociągu grupowego zasilanego z ujęcia „Zagnańsk”,
  - 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego,
  - 3) do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
2. **W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**
  - 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do projektowanej oczyszczalni w miejscowości Szalas,
  - 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - 5) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarna winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe.





- 6) na terenach o braku kanalizacji w okresie do czasu jej wybudowania dopuszcza się realizację szczelnych szamb pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach szczególnych. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone umową na ich wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków.

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

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

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

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

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

- 1) Zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) Budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) Linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) Przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – 1. Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 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 § 40.**

### **ROZDZIAŁ 11**

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

#### **§ 47**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 11 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

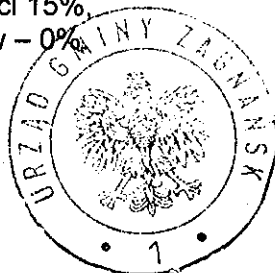
### **ROZDZIAŁ 12**

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

#### **§ 48**

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

- 1) MN1, MNR1, MNP – w wysokości 15%,
- 2) UC, US, P – w wysokości 15%,
- 3) Dla pozostałych terenów – 0%



**DZIAŁ III**  
**Ustalenia końcowe**

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy uzupełniające**

**§ 49**

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

**§ 50**

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

**§ 51**

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).

**§ 52**

Uchyla się Uchwałę Nr 28/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Szalas na terenie gminy Zagnańsk.

**Rozdział 2**  
**Przepisy końcowe**

**§ 53**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

**§ 54**

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

**§ 55**

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



PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY

*mgr Justyna Ślewa*