

**UCHWAŁA NR 92/2014.
RADY GMINY ZAGNAŃSK**

z dnia 24 września 2014 r.

**w sprawie Zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk projektu Zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk, po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 5 planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk ze zmianami, uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwaleniu podlega zmiana Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonym Uchwałą 8/2007 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2007 r. Nr 75, poz. 1161) zwana dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje teren położony w granicach sołectwa Zachełmie, o którym mowa w Uchwale Nr 152/2010 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 13 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

3. Części składowe zmiany planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Zał. Nr 1 – Rysunek Zmiany nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk – „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu; skala 1: 2000”.
- 3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.
- 4) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – rozumie się przez to Zmianę Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk,
- 2) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany na mapie numerycznej ewidencyjnej pozyskanej z zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach 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 (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zm.),

- 4) **wskaźniku powierzchni zabudowy działki budowlanej** – rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
- 5) **intensywności zabudowy** - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na działce budowlanej,
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 40% na działce budowlanej,
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 11) **budynkach rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m²,
- 12) pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania zmiany planu

§ 3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.

§ 4. 1. Rysunek zmiany planu zawiera oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) oznaczenia literowe terenów funkcjonalnych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) teren stanowiska archeologicznego.

2. Rysunek zmiany planu zawiera następujące oznaczenia informacyjne:

- 1) drogę powiatową klasy lokalnej (KD-L), położoną poza granicami zmiany planu,
- 2) drogę gminną klasy dojazdowej (KD-D), położoną poza granicami zmiany planu.

§ 5. Zamierzeniem ustaleń zmiany planu jest zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) Ochrony interesu publicznego,
- 2) Łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 6. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.

2. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń zmiany planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 7. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 5 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

§ 8. Dla całego obszaru objętego zmianą planu w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom ustala się:

1. Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.

2. Wyprzedzając lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.

3. Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

4. Teren znajduje się w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

Rozdział 3.

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

§ 9. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu będące obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) MN1, MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MNPx - tereny zabudowy pensjonatowej, rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 3) KDW, KDW1 - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Realizacja nowych obiektów, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie,

2. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy oraz charakter zabudowy.

3. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

4. 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, oświetleniami ulicznym, ekspozycje poprzez luminacje świetlne ważniejszych obiektów, itp.

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

- 1) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno,
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków,
- 3) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych,
- 4) dopuszcza się stosowanie cegły klinkierowej w elewacjach i ogrodzeniach,
- 5) ogrodzenie działek:
 - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynku,
 - b) zalecana wysokość ogrodzenia działki do 1,8 m.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) dotrzymania standardów jakości środowiska wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności, lub z produkcją żywności,
- 3) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód za wyjątkiem wód opadowych,
- 4) ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień powstałych z sukcesji leśnej w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleń urządzoną towarzyszącą terenom budowlanym. Istniejące zadrzewienie i zakrzewienia niebędące zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, jakie występują na terenach przeznaczonych do zabudowy należy pozostawić w ilości min. 45% występujących na działce budowlanej,
- 5) wkomponowanie obiektów budowlanych w istniejące zadrzewienia i zakrzewienia,
- 6) dostosowanie prac budowlanych do okresów lęgowo-rozrodczych zwierząt,
- 7) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, a zwłaszcza ażurowych ogrodzeń umożliwiających migrację płazów.

§ 12. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie objętym zmianą planu tworzy Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu położony na terenie otuliny Suchedniowsko - Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, w obrębie którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MNPx ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze o wysokich zasobach w wody podziemne – obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK”. Tak, więc realizacja budownictwa uwarunkowana jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. 1. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

2. Wskazuje się teren stanowiska archeologicznego objętego ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP).

3. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące wymagania:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 2) nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora,
- 3) informację o występowaniu stanowiska archeologicznego należy umieszczać w wyrysach i wypisach ze zmiany planu oraz właściwy wpis należy umieścić w decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 16. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń, gdyż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk wraz ze zmianami nie przewiduje takich obszarów.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.
Zasady kształtowania zabudowy.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) budynki gospodarcze,

c) garaże,

d) zieleni urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.

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

1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

3) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40%,

4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,

5) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,

6) teren biologicznie czynny - min. 55%.

3. Dla terenów MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży do kalenicy nie może być większa niż 7 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,

3) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,

4) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°,

5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym,

7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzenie lusterek w elewacji,

8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,

9) obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KDW oraz drogi KD-L i KD-D położone poza granicami zmiany planu.

10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:

a) 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KDW i drogi KD-D położonej poza granicami zmiany planu,

b) 8 m mierzona od linii rozgraniczającej drogi KD-L położonej poza granicami zmiany planu.

4. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami MN1 na działki budowlane, na następujących zasadach:

- 1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m,
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN1 nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz pod wydzielanie terenów związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nie stanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) garaże,
 - d) zieleni urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.

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

- 1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 6) teren biologicznie czynny - min. 55%.

3. Dla terenów MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży do kalenicy nie może być większa niż 7 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15⁰,
- 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywolinijne tzw. "wole oko". Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym,
- 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,

- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
- 9) obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KDW oraz droga KD-L położona poza granicami zmiany planu.
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg:
 - a) 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi KDW,
 - b) 8 m mierzona od linii rozgraniczającej drogi KD-L położonej poza granicami zmiany planu.

4. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami MN2 na działki budowlane, na następujących zasadach:

- 1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 18 m,
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN2 nie może być mniejsza niż 800m²,
- 5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz pod wydzielanie terenów związanych z infrastrukturą techniczną.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa pensjonatowa,
 - b) budynki rekreacyjne,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nie stanowiące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże.

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

- 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie może przekraczać 40%,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3,
- 4) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 5) teren biologicznie czynny - min. 50%,
- 6) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 1 pokój gościnny w budynkach pensjonatowych, budynek rekreacyjny oraz min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 7) obsługa komunikacyjna: drogi wewnętrzna oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem KDW1,
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1 - 5 m mierzone od linii rozgraniczającej.

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

- 1) ograniczenie wysokości budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i usług komercyjnych do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m, ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 7 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- 3) dachy nowobudowanych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50° ,
- 4) 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,
- 5) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- 6) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian.

4. Dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami MNPx na działki budowlane, na następujących zasadach:

- 1) każda nowo wydzielona działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być zbliżony do kąta prostego,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m,
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MNPx nie może być mniejsza niż 800m^2 ,
- 5) wymieniona w pkt 4 niniejszego ustępu minimalna wielkość działek nie obowiązuje w przypadku dokonywania podziałów mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz pod wydzielanie terenów związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** - teren drogi wewnętrznej, wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami budowlami ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m,
- 2) szerokość jezdni - min. 5,0 m,
- 3) chodniki.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** - teren drogi wewnętrznej, wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami budowlami ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10m,
- 2) szerokość jezdni - min. 5,0 m,
- 3) chodniki.

Rozdział 2.

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

§ 22. 1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu występują tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, tj. Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu, położony na terenie otuliny Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego w obrębie którego obowiązują zakazy zgodnie z § 12.

2. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu tereny górnicze nie występują.
3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego

§ 23. 1. Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie określa się granic obszarów wymagających scalań i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN1 i MN2 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być nie mniejsza niż 20 m,
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m².

3. Dla terenów oznaczonych symbolem MNPx ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek nie może być nie mniejsza niż 20 m,
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800m².

4. Wymienione w ust. 2 i 3 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie.

Rozdział 4.

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

§ 24. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje nakaz podłączenia budynków, będących w zasięgu obsługi sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku kiedy taka sieć zostanie wybudowana.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 25. 1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** obszar objęty zmianą planu należy zasilić w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę. Do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się budowę i użytkowanie studni.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarne z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na teren działki z uwzględnieniem ich podczyszczania jeżeli przepisy odrębne tego wymagają, natomiast z dróg rowami do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesiny jeżeli przepisy szczególne będą tego wymagać.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się: z istniejącej sieci poprzez jej rozbudowę.

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

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę,
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,

- 3) linie średniego i niskiego napięcia należy budować i przebudowywać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:
- a) min. 7 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
 - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
 - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem wież telefonii komórkowej oraz sieci internetu szerokopasmowego przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.).

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy na zasadach określonych w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady: zgodnie z § 20 - 21.

Rozdział 6.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 26. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

Rozdział 7.

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych w zmianie planu symbolem MN1, MN2 i MNPx ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

Rozdział 1.

Przepisy uzupełniające

§ 28. Teren objęty ustaleniami zmiany planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż położony jest na gruntach nie wymagających uzyskania takiej zgody.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 30. Zobowiązuje się Wójt Gminy Zagnańsk do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Wojciech Oniopek

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 92/2014
Rady Gminy Zagnańsk z dnia 24 września 2014r.
w sprawie zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.

Uwagi w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu, nie wpłynęły.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

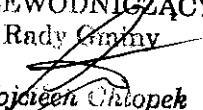
Wojciech Chłopek

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 92/2014
Rady Gminy Zagnańsk z dnia 24 września 2014r.
w sprawie zmiany Nr 5 miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu 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 (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Zagnańsk projektu zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zachełmie, na terenie gminy Zagnańsk będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju gminy Zagnańsk,
2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Wojciech Chłopek