



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 6 października 2015 r.

Poz. 2895

### UCHWAŁA NR 93/VII/2015 RADY GMINY ZAGNAŃSK

z dnia 26 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z dnia 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr 68/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk projektu zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk wraz ze zmianami, uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Postanowienia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia wprowadzające**

**§ 1. 1.** Uchwaleniu podlega zmiana Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze, zwana dalej „zmianą planu” o powierzchni ok. 27,9680 ha.

2. Ustalenia planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 2000,

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu stanowiące załącznik Nr 2,
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3.

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

- 1) **zmianie planu** – rozumie się przez to zmianę Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk,

- 2) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany na mapie numerycznej ewidencyjnej (katastralnej) w skali 1: 2000 pozyskanej z zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach, 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.),
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od dróg, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej na działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 40% na działce,
- 8) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 9) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 10) **zabudowie pensjonatowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, na której będzie można budować budynki pensjonatowe jako rodzaj obiektu hotelowego, który posiada co najmniej 7 pokoi, świadczący dla swoich klientów codzienne wyżywienie,
- 11) **zabudowie rekreacyjnej** - należy przez to rozumieć zabudowę budynkami rekreacji indywidualnej,
- 12) pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu**

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

2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych oraz z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk wraz ze zmianami.

3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń zmiany 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 i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

§ 4. Rysunek zmiany planu zawiera obowiązujące ustalenia:

- 1) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice opracowana zmiany planu.

### **Rozdział 3.** **Ogólne ustalenia realizacyjne**

§ 5. 1. Dopuszcza się budowę dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie może być mniejsza niż wynika to z przepisów odrębnych, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4 m. Drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, które nie posiadają połączenia obustronnego z drogami publicznymi należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową, rozbudową i przebudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 5 działu drugiego.

3. Dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego a nieprzekraczalną linią zabudowy z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku osi drogi.

§ 6. 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) wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
- 3) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 4) teren znajduje się w zasięgu istniejących syren alarmowych.

## **DZIAŁ II.**

### **Rozdział 1.**

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

§ 7. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazane na rysunku zmiany planu:

- 1) MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej i rekreacyjnej
- 2) MN2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej,
- 3) ZL - teren lasu,
- 4) Z - tereny zieleni łąkowej,
- 5) WS - tereny wód płynących,
- 6) KD-D1 - teren istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej,
- 7) KD-D2 - teren projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej
- 8) KDW1, KDW2, KDW3 - tereny dróg wewnętrznych.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.

2. Realizacja nowych obiektów, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych określone w Rozdziale 6 niniejszego działu,

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

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

5. Rozwiązania architektoniczne dla budowy 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 realizację reklam w terenach wyznaczonych pod zabudowę w formie:
  - a) tablic i ekranów o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, przy czym wysokość masztów, na których będą one osadzone nie może przekraczać 5 m mierzoną od powierzchni gruntu,
  - b) zabrania się lokalizacji reklam świetlnych,
  - c) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg,
- 5) dopuszcza się stosowanie cegły klinkierowej w elewacjach i ogrodzeniach,
- 6) ogrodzenie działek:
  - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynku,
  - b) zalecana wysokość ogrodzenia działki do 1,8 m,
  - c) budowa ogrodzeń działek: w liniach rozgraniczających dróg.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9.** 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 śródpolne,
- 6) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, a zwłaszcza ażurowych ogrodzeń umożliwiających migrację płazów.

**§ 10.** 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.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod cele mieszkaniowe.

**§ 12.** Na całym obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji związanych z budową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 13. Z uwagi na położenie terenu zmiany planu w obszarze o wysokich zasobach w wody podziemne – obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK” planowane na tym terenie budownictwo uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby.

#### **Rozdział 4.**

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

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

#### **Rozdział 5.**

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

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

#### **Rozdział 6.**

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

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pensjonatowej i rekreacyjnej, o powierzchni ok. 22,4460 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonatowa i rekreacyjna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne,
  - b) usługi publiczne.

2. Dla terenów, o których 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) maksymalna intensywność zabudowy - 1,6,
- 4) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 5) teren biologicznie czynny - min. 20%,

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

- 1) całkowita wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, pensjonatowych i rekreacyjnych nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 2) całkowita wysokość budynków gospodarczych i garaży 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 do 45<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe 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<sup>0</sup>,
- 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) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,

- 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub budynek rekreacyjny oraz min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a także min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój w budynku pensjonatowym, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem MN1 (w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),
- 8) obsługa komunikacyjna: drogi oznaczone symbolami KD-D1, KD-D2, KDW1, KDW2 i KDW3.
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: :
  - a) 6 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 i KD-D2,
  - b) 5 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1,
  - c) 4 m mierzona od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami KDW2 i KDW3.

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 18 m,
- 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek położonych w terenach MN1 nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- 5) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych w obrębie terenu MN1 parametry dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych powinny być zgodne z § 5 ust 1,
- 6) 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.

§ 17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolami **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,8580 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne oraz zabudowa pensjonatowa i rekreacyjna.

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

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy w formie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,
- 4) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 5) teren biologicznie czynny - min. 20%,

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

- 1) całkowita wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, pensjonatowych oraz rekreacyjnych nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 2) całkowita 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 kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków, dopuszcza się dachy płaskie,

- 4) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny lub budynek rekreacyjny oraz min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, a także min. 1 miejsce postojowe na 1 pokój w budynku pensjonatowym, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem MN2 (w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),
- 6) obsługa komunikacyjna: drogi oznaczone symbolami KD-D1, KD-D2.
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m mierzona od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 i KD-D2,

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, o powierzchni ok. 0,8880 ha ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne.

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

- 1) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej,
- 2) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy - 0,9,
- 5) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
- 6) teren biologicznie czynny - min. 30%,

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 3 kondygnacji nadziemnych z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego jako czwartą kondygnację,
- 2) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością wprowadzenia poddasza użytkowego jako trzecią kondygnację,
- 3) całkowita wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 14 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 4) całkowita wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 5) całkowita wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może być większa niż 7 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 6) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 7) 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<sup>0</sup>,
- 8) 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,

- 9) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, kopertowym i uskokowym,
- 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
- 11) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem MW (w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),
- 12) obsługa komunikacyjna: drogi oznaczone symbolami KD-D2.
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m mierzona od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-D2.

4. Dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem MW 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 nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wielorodzinnej, 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej jednorodzinnej i 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- 5) dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych w obrębie terenu MW parametry dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych powinny być zgodne z § 5 ust 1,
- 6) 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 **ZL** – tereny lasów, o powierzchni, ok. 0,1300 ha.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny zieleni łąkowej, o powierzchni ok. 0,6400 ha ustala przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- 1) obiektów budowlanych kubaturowych,
- 2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – tereny wód płynących, o powierzchni ok. 0,0330 ha ustala się przeznaczenie podstawowe – odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowy melioracyjne.

2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.

4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

- a) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż obiekty hydrotechniczne oraz przejścia i przepusty,



b) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D1** - teren istniejącej drogi gminnej klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,7460 ha ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni min. 4 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **KD-D2** - teren projektowanej drogi gminnej klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,3200 ha ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni min. 4 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW1** - droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 1,2620 ha ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,5 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację miejsc postojowych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW2** - droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,2350 ha ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,5 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację miejsc postojowych.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW3** - droga wewnętrzna, o powierzchni ok. 0,0410 ha ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- 2) szerokość jezdni min. 3,5 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację miejsc postojowych,
- 4) ustala się konieczność połączenia drogi KDW3 z drogą KDW1 poprzez ciąg pieszo-jezdny.

## **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**

§ 27.1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu występują tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, tj. Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiący otulinę Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, w obrębie którego obowiązują zasady ochrony zgodnie z §10.

2. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

### **Rozdział 8.**

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

§ 28. 1. Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem MN1 dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach określonych w § 16 ust. 4.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem MW dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach określonych w § 18 ust. 4.

4. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem MN2 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu,**

##### **w tym zakaz zabudowy**

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

### **Rozdział 10.**

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

§ 30. 1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:** obszar objęty zmianą planu przewiduje się zasilic w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

**2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:**

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych opróżnianych okresowo przez wyspecjalizowane służby.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy - powierzchniowo na teren działki,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg - do odbiorników po wcześniejszym oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

**4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:** z projektowanej sieci.

**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 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. 5 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

6. **W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** 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 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 § 22 - 26.

### **Rozdział 11.**

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

§ 31. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 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**

§ 32. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7% dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MW.

### **DZIAŁ III.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 33. Dla terenu objętego zmianą planu tracą ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonego Uchwałą Nr 78/2006 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 11 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2006 r. Nr 285, poz. 3291),
- 2) zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonej Uchwałą Nr 127/2008 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 25 września 2008 r. w sprawie zmiany Nr 1

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2008 r. Nr 261, poz. 3638).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

§ 35. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Artur Kudzia**

ZMIANA NR 5 W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA JAWORZE NA TERENIE GMINY ZAGNAŃSK

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

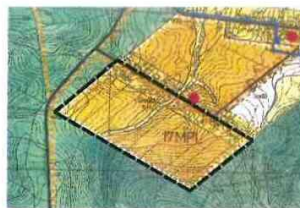
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 93/III/2015 RZĄDY GMINY ZAGNAŃSK  
Z DNIA 26 sierpnia 2015r.



OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, PENSJONATOWEJ I REKREACYJNEJ
- MN2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ
- ZL TEREN LASU
- Z TERENY ZIELENI ŁĘGOWEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH PŁYNĄCYCH
- KD-D1 TERENY ISTNIEJĄCEJ DROGI GMINNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KD-D2 TERENY PROJEKTOWANEJ DROGI GMINNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- MW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

WRYŚ Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAGNAŃSK



GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 93/VII/2015  
Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 sierpnia 2015 r.  
w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Jaworze na terenie gminy Zagnańsk.**

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

Uwagi w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie wpłynęły.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 93/VII/2015  
Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 sierpnia 2015 r.  
w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
sołectwa Jaworze 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze, 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Jaworze 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.