

**Uchwała Nr 38/2005**  
**Rady Gminy w Zagnańsku**  
**z dnia 20 czerwca 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek Nr \* i \* na obszarze wsi Kajetanów w gminie Zagnańsk.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Zagnańsku uchwała co następuje:

## **Rozdział I.**

### **Przepisy wprowadzające**

#### §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Kajetanów w gminie Zagnańsk zwany dalej „planem”.
2. Obszar objęty planem położony jest przy drodze krajowej Nr 7 i obejmuje działki gruntu o nr ewidencyjnych \* i \* . Granice obszaru zgodnie z uchwałą Nr 31/2003 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 24 lipca 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu wraz ze zmianą, uchwałą Nr 48/2004 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 19 sierpnia 2004r. określa rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

## §2.

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk uchwalonego uchwałą Nr 98/99 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 09 grudnia 1999r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr 1/2005 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 28 lutego 2005r.

## §3.

1. Integralną część uchwały stanowi załącznik Nr 1- Rysunek planu – plansza podstawowa wykonana na mapie sytuacyjno wysokościowej w skali 1:1000 zarejestrowanej w zasobie Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Kielcach pod numerem 2273/20/91.
2. Do wyłożonego projektu niniejszego planu nie wpłynęły żadne uwagi wymagające rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.
3. W niniejszym planie nie są przewidziane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, związane z realizacją funkcji przewidzianych w planie.

## §4.

„Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem uchwały.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia ogólne**

#### §5.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy.
2. Na rysunku planu wyznacza się linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem cyfrowo literowym 1 UMN – teren usług komercyjnych – stacja obsługi środków transportu poniżej 3 stanowisk z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczająca teren możliwy do zabudowy kubaturowej,
  - 4) usytuowanie zjazdu publicznego z drogi krajowej Nr 7,
  - 5) projektowane kierunki zaopatrzenia w media, zrzutu ścieków sanitarnych i oczyszczonych wód deszczowych.

#### §6.

1. Przedmiotem ustaleń szczegółowych planu są:
  - 1) przeznaczenie terenu,
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
  - 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie,

- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu.
2. Zmiana przepisów szczególnych, związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

#### §7.

1. Obszar w granicach objętych planem położony jest w obrębie Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POChK) ustanowionego rozporządzeniem Nr 12/95 Wojewody Kieleckiego z dnia 29 września 1995r. (Dz. Urz. woj. kieleckiego Nr 21 poz. 145) wraz ze zmianą wprowadzoną Rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 48/2002 z dnia 23 lipca 2002r. (Dz. Urz. Woj. świętokrzyskiego Nr 108 poz. 1275).
2. Dla obszaru położonego w granicach POChK obowiązują następujące zakazy:
  - 1) lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
  - 2) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych,
  - 3) likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - 4) wylewania gnojownicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - 5) lokalizacji ośrodków chowu, hodowli – posługujących się metodą bezściółkową,
  - 6) likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
3. Na obszarze objętym planem brak jest obiektów podlegających indywidualnej ochronie przyrody.

#### §8.

1. Uchwala się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne kl. IV w ilości 0,45 ha za zgodą Wojewody Świętokrzyskiego znak RR. VIII. 7711-32/03 z dnia 19.08.2003r. (zgoda obejmuje w całości kompleks gruntów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod funkcje usług o powierzchni łącznej powyżej 1 ha).

#### §9.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie Najwyższej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 Zagnańsk.

W ustaleniach szczegółowych niniejszego planu wprowadza się zakazy i nakazy wynikające z przepisów szczególnych (art. 54 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne. Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późniejszymi zmianami).

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów Prawa wodnego. Nie występują również obszary ochrony zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów Prawa wodnego. Nie występują strefy ochronne ujęć wodnych.

#### §10.

Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych.

#### §11.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ewidencją i ochroną Państwowej Służby Ochrony Zabytków, nie występują także stanowiska archeologiczne.

§12.

Obszar objęty planem nie wymaga przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

§13.

Obszar objęty planem jest położony poza systemem przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§14.

Teren o symbolu 1 UMN zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmując dopuszczalny poziom hałasu od drogi krajowej Nr 7 w porze dnia - 60 dB w dzień i 50 dB w nocy (zgodnie z art. 114 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178, poz. 1841).

## **Rozdział III**

### **Ustalenia szczegółowe**

§15.

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1 UMN z przeznaczeniem na funkcje usług komercyjnych - stacji obsługi środków transportu poniżej 3 stanowisk z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz związanych ze stacją obsługi funkcji administracyjnych i handlowych wraz z urządzeniami budowlanymi w tym parkingiem do trzydziestu miejsc postojowych i zjazdem publicznym z istniejącej drogi krajowej Nr 7.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) wprowadza się oznaczone w rys. planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające część terenu możliwą do zabudowy kubaturowej,
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi Nr 7 wyznacza się na minimum 40m,
- 3) odległość zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni drogi Nr 7 wyznacza się na minimum 60m,
- 4) odległość zabudowy od granicy drogi ogólnodostępnej Nr 479/2 – wyznacza się na minimum 10m,
- 5) wysokość zabudowy liczoną od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi attyki lub gzymsu okapowego ustala się max. na 8,5m. Dopuszcza się wypiętrzenie zabudowy na powierzchni 20% do wysokości 12m. Dopuszcza się lokalizację masztu reklamowego poza częścią terenu przeznaczoną do zabudowy kubaturowej o wysokości do 12m.
- 6) dachy płaskie z możliwością wprowadzenia innych form zwieńczenia sylwety,

- 7) wszystkie obiekty na terenie 1 UMN muszą zachować jednorodną zharmonizowaną formę tworząc kompozycyjnie zamkniętą całość korespondującą harmonijnie z krajobrazem,
- 8) elewacje frontowe należy rozwiązać z użyciem naturalnych materiałów budowlanych: szkła, ceramiki, drewna, eliminując duże powierzchnie ścian o charakterze architektury przemysłowej poprzez wprowadzenie różnorodnych materiałów, stosowanie ryzalitów.  
Kolorystykę utrzymywać naturalną pozwalającą na wtopienie się w krajobraz – jasne, naturalne barwy materiałów budowlanych.
- 9) wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni terenu 1 UMN określa się na maximum 0,30.

$$W_z = P_z / T_i \leq 0,30$$

$W_z$  – wskaźnik zabudowy

$P_z$  – powierzchnia zabudowy

$T_i$  – powierzchnia terenu inwestycji

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

- 1) obiekty obsługi środków transportu o wielkości poniżej 3 stanowisk naprawczych – nie są kwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.  
Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób uniemożliwiający przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) przy projektowaniu kompozycji przestrzennej inwestycji – w projekcie budowlanym należy wykonać wizualizację obiektu na tle krajobrazu, w celu przeprowadzenia dowodu zharmonizowania projektowanego obiektu z otoczeniem,
- 3) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego (definicja powierzchni terenu biologicznie czynnego wg przepisów szczególnych



obowiązujących w dniu uchwalenia planu ) w stosunku do terenu inwestycji nie może być mniejszy niż 20%.

#### **4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie.**

Ze względu na położenie terenu w obszarze najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 – ZAGNAŃSK wprowadza się następujące zakazy:

- 1) wprowadza się obowiązek wykonania szczelnej kanalizacji sanitarnej włączonej do sieci komunalnej,
- 2) ścieki deszczowe z parkingów i dróg wewnętrznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poddać oczyszczeniu,
- 3) w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych. Na odprowadzenie wód deszczowych do odbiornika poza teren inwestora należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

#### **5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1 UMN zapewnia zjazd publiczny z drogi krajowej Nr 7, dla którego wydano decyzję ostateczną Wojewody Świętokrzyskiego Nr 67/D/2003 o pozwoleniu na budowę znak RR II 7111D-90/03 z dnia 24.09.2003r. Na terenie 1 UMN należy przyjąć ilość miejsc parkingowych minimum:
  - 1mc na jedno mieszkanie,
  - 2mc na jednego pracownika,
  - nie więcej niż 30mc postojowych.
- 2) zaopatrzenie w wodę – zgodnie z warunkami zarządcy sieci – z wodociągu gminnego we wsi Zabłocie (poza obszarem objętym planem),
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego kolektora sanitarnego KS X G (w realizacji) na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

- 4) odprowadzenie wód deszczowych, po oczyszczeniu, do odbiornika w pasie drogi krajowej Nr 7 poza obszarem planu, na warunkach określonych przez zarząd drogi, lub poprzez inne rozwiązania techniczne dopuszczone przepisami szczególnymi,
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci (poza obszarem objętym planem, na warunkach określonych przez zarządcę sieci),
- 6) ogrzewanie – własne źródło ciepła oparte na gazie ziemnym – zasilanie na warunkach określonych przez zarządcę sieci, lub inne źródło ciepła uznane za rozwiązanie ekologiczne,
- 7) zasadę gospodarki odpadami należy rozwiązać w oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach.

#### **6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.**

Do czasu realizacji funkcji określonej w planie dla terenu 1 UMN dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jako użytki rolne.

## **Rozdział IV**

### **Postanowienia szczególne**

#### **§16.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w artykule 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 1 UMN w wysokości 25%.

## **Rozdział V**

### **Przepisy końcowe**

#### **§17.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

#### **§18.**

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

#### **§19.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zagnańsku.

Przewodniczący Rady Gminy.

\*wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych oraz ochrony prywatności osoby fizycznej na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1764)