

**UCHWAŁA NR 17/VIII/2020**  
**Rady Gminy Zagnańsk**  
**z dnia 27 lutego 2020 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obrębów Bartków 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 2019 r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) oraz w związku z Uchwałą Nr 15/VII/2018 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Bartków na terenie gminy Zagnańsk, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Zagnańsk projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Bartków na terenie gminy Zagnańsk, Rada Gminy Zagnańsk po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk uchwalonego uchwałą Nr 21/VII/2017 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 29 marca 2017 r. wraz ze zm., uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Bartków na terenie gminy Zagnańsk, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębów Bartków na terenie gminy Zagnańsk w skali 1: 2000, stanowiący załącznik Nr 1, będący integralną częścią planu;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębów Bartków na terenie gminy Zagnańsk;
  - 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej numerycznej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, dla którego obowiązują te same ustalenia zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 60% i więcej w granicach terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi 40% i mniej w granicach terenu inwestycji. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej;
  - 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach wolnostojących, w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz terenach związanych z tą zabudową, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności w dobra, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

- 9) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska będące gruntami rolnymi;
  - 10) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty budynków i obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
  - 11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 12) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w którym występuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz pas ochronny wzdłuż tych linii związany z ochroną przed porażeniem i wymogami eksploatacyjnymi;
  - 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia poniżej 10°;
  - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć jako stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji.
2. Pozostałe pojęcia należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

Przedmiotem i celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków na terenie gminy Zagnańsk jest przeznaczenie oraz określenie zasad zagospodarowania terenów położonych w granicach planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

#### § 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem – granica obrębu Bartków,
  - b) linie rozgraniczające,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) oznaczenia literowe i literowo-cyfrowe terenów funkcjonalnych,
  - e) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV wraz ze strefami technicznymi;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi są:
  - a) ścieżki rowerowe,
  - b) szlaki turystyczne piesze,
  - c) samochodowy szlak archeo-geologiczny,
  - d) samochodowy szlak literacki,
  - e) stacje transformatorowe,
  - f) krzyże przydrożne,
  - g) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik Zagnańsk - cały obszar planu,
  - h) stacja bazowa telefonii komórkowej,
  - i) punkt widokowy,
  - j) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych Zagnańsk, tj. studni wierconych nr 1 i nr 1a,
  - k) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar planu,
  - l) granice terenu zamkniętego.

## ROZDZIAŁ 3

### Ogólne ustalenia realizacyjne

#### § 5

1. Dopuszcza się dojazdy do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnych szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 14, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością jej rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku krawędzi jezdni drogi.
4. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
5. Ustala się zachowanie w projektach w projektach budowlanych zasady uniwersalnego projektowania.
6. Realizacja nowych budynków lub ich przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi;
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.
7. Ścieżki rowerowe należy lokalizować:
  - 1) w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) w terenach przewidzianych do zabudowy;
  - 3) w terenach rolnych wykorzystując drogi polne;
  - 4) w terenach leśnych wykorzystując istniejące ścieżki i dukty leśne.

## § 6

1. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:
  - 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociagowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
  - 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego;

## ROZDZIAŁ 4

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

## § 7

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN1-MN25 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U1, U2, U3 - tereny usług;
- 3) KK/U1 - KK/U3 - tereny kolejowe z zabudową usługową z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) P - teren przemysłu, składów i magazynów;
- 5) RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;
- 6) ZL - tereny lasów;
- 7) ZZ - tereny zieleni łęgowej;
- 8) WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 9) WS2 - teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
- 10) R - tereny rolnicze;
- 11) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 12) KD-G - teren publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej;
- 13) KD-L1 - KD-L3 - tereny publicznych dróg powiatowych klasy lokalnej;
- 14) KD-D1 - KD-D11 – tereny publicznych dróg gminnych klasy dojazdowej;
- 15) KDW1 - KDW5 – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) Kx1 - Kx3 - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
- 17) KK - teren kolei.

## ROZDZIAŁ 5

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 8

1. Ustala się utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.
2. Kształtowanie zabudowy w sposób ujednoczony, aby uniknąć powstawania elementów dyszarmicznych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
  - 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków;
  - 2) nakazuje się stosowanie stonowanych odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych;
  - 3) zakazuje się stosowania kolorów ostrych i odblaskowych na wszelkich elementach elewacji budynków;
  - 4) nakazuje się utrzymanie ujednoczonej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie jednej działki.
3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### § 9

Ustala się:

- 1) nakaz dotrzymania standardów jakości ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nakaz dotrzymania standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
- 4) ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik ZAGNAŃSK poprzez docelowe odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 6) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem dojazdów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem ZZ;
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień na terenach oznaczonych symbolem ZZ;
- 8) zakaz osuszania terenów oznaczonych symbolami ZZ;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych z recyklingiem odpadów;
- 10) ochronę zasobów przyrodniczych Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ochronę istniejących zadrzewień poprzez ich zachowanie na działkach przewidzianych do zabudowy w minimalnej ilości 60% ich powierzchni;
- 12) wskazuje się na rysunku planu strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych Zagnańsk, tj. studni wierconych nr 1 i nr 1a, w której ustala się zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- 13) w zakresie ochrony wód powierzchniowych śródlądowych płynących:
  - a) zakaz niszczenia lub uszkodzenia brzegów śródlądowych wód powierzchniowych,
  - b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także przechodzenie przez te wody,
  - c) nakaz umożliwiania przez właścicieli nieruchomości przyległych dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
  - d) uzyskania zgody wodnoprawnej na wykonywane prace w obrębie cieków naturalnych.

## ROZDZIAŁ 7

### Zasady kształtowania krajobrazu

#### § 10

Ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- a) 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-G,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-L1 - KD-L3,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-D1 - KD-D11 oraz drogi położonej poza granicami planu;
  - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDW1 - KDW5,
  - e) 5 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem Kx1;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych;
  - 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych.

## ROZDZIAŁ 8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 11

- 1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - 2) stanowiska archeologiczne;
  - 3) strefy archeologicznej ochrony biernej i czynnej;
  - 4) obiekty posiadające cechy dóbr kultury współczesnej.
- 2. Obejmuje się ochroną znajdujące się na obszarze objętym planem krzyże przydrożne.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 2:
  - 1) utrzymuje się obiekty z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych;
  - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych;
  - 3) wszelkie prace inwestycyjne w bezpośrednim otoczeniu obiektów, o których mowa w ust. 2 powinny uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję.

## ROZDZIAŁ 9

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

#### § 12

Nie ustala się, ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.

## ROZDZIAŁ 10

### Zasady kształtowania zabudowy - ustalenia szczegółowe

#### § 13

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1-MN25 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
    - c) dojścia i dojazdy.
- 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 30%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%;
  - 5) dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
  - 6) minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub powierzchni usługowych, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę.
- 3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 12 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 7 m;
- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
- 4) dopuszczenie dachów jednospadowych na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 5) dopuszcza się dachy płaskie, w przypadku lokalizacji tarasu nad garażem wbudowanym w bryłę budynku mieszkalnego;
- 6) zakaz realizowania budynków z dachem płaskim z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U1, U2, U3** – tereny usług, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
    - c) dojścia i dojazdy,
    - d) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
  - 5) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
  - 6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków usługowych: do 13 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m,
    - c) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich.

#### § 15

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KK/U1 - KK/U3** – tereny kolejowe z zabudową usługową z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) lokale mieszkalne w budynkach usługowych,
    - d) dojścia i dojazdy,
    - e) zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 1;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 20%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 65%;
  - 5) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych związanych z obsługą klienta, oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;

- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych: do 12 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 8 m;
  - 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do  $45^{\circ}$  z dopuszczeniem dachów płaskich.

#### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P – teren przemysłu, składów i magazynów, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące działalności produkcyjnej,
    - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - c) składy i magazyny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi,
    - b) lokale mieszkalne dla prowadzących działalność zlokalizowane w bryle budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego i usług,
    - c) budynki socjalne i administracyjne,
    - d) zielen o funkcjach izolacyjnych,
    - e) dojścia i dojazdy,
    - f) parkingi,
    - g) place manewrowe,
    - h) budynki gospodarcze i garaże.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2;
  - 3) teren biologicznie czynny: min. 10%;
  - 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 70%;
  - 5) dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego na działce o szerokości frontu poniżej 18 m;
  - 6) minimum 0,5 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego oraz minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, realizowane na działce przeznaczonej pod zabudowę;
  - 7) formy architektoniczne budynków powinny spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość budynków: do 15 m,
    - b) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe, jednospadowe lub łukowe o kącie nachylenia do  $30^{\circ}$ , w tym dachy płaskie.
3. Obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym (istniejąca leśniczówka), ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie leśnym;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) dojścia i dojazdy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
  - 4) teren biologicznie czynny: min. 30%;
  - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 50%.
3. Dla terenu RU ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: do 12 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: do 6 m;

- 3) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków;
- 4) dopuszcza się dachy jednospadowej jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 5) zakazuje się realizowania budynków z dachami uskokowymi;
- 6) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** – tereny lasów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: szlaki turystyczne i trasy rowerowe wykorzystując istniejące ścieżki i dukty leśne bez możliwości ich utwardzenia.
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;
  - 3) dopuszcza się realizację liniowych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ** – tereny zieleni łąkowej, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się podejmowania działań, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
  - 1) obiektów budowlanych kubaturowych;
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmocnienia brzegów;
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku.

#### § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: odbiorniki wód opadowych i drenażowych, kładki, przejścia.
2. Dopuszcza się przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:
  - 1) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż obiekty hydrotechniczne oraz kładki i przejścia;
  - 2) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z jego utrzymaniem oraz poprawą korzystania z wód i ochrony przeciwpowodziowej.

#### § 21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS2** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe stojące.
2. Zasady zagospodarowania: pozostawienie zbiornika w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości wykorzystania na cele rekreacyjne i wypoczynkowe.

#### § 22

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** – tereny rolnicze, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) zadrzewienia,
    - c) dojścia i dojazdy.



2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
- 3) teren biologicznie czynny: min. 30%,
- 4) wysokość nowo powstałych budynków mieszkalnych: do 12 m,
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz inwentarskich: do 6 m ponad poziom terenu mierzony przed wejściem do budynku,
- 6) geometria dachów głównej bryły budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 7) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- 8) zakazuje się realizowania budynków z dachami uskokowymi;
- 9) utrzymanie śródpolnych zadrzewień;
- 10) dopuszczenie adaptacji opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej;
- 11) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

### § 23

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę; istniejące komunalne ujęcie wód podziemnych, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia technologiczne związane z ujmowaniem i uzdatnianiem wód podziemnych i ich przesyłem do sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją ujęcia wody i jego ochroną,
  - b) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu związanego 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,
- 3) wysokość budynków: do 8 m;
- 4) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° lub dachy płaskie;
- 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 30%;
- 8) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 9) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem planu.

### § 24

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Teren publicznej drogi wojewódzkiej klasy głównej nr 750 relacji Ćmińsk - Barcza o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 17m do 23 m;
- 2) szerokość jezdni: min. 7 m;
- 3) chodniki;
- 4) trasy rowerowe.

2. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L1**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 12 m;
- 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;
- 3) chodniki;
- 4) trasy rowerowe.

3. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L2**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 12 m;

- 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;
  - 3) chodniki;
  - 4) trasy rowerowe.
4. Teren publicznej drogi powiatowej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L3**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5,5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  5. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D1**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m do 10 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  6. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D2**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  7. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D3**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  8. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D4**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 14 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  9. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D5**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  10. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D6**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  11. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D7**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,5 m do 24 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;

- 3) chodniki;
  - 4) trasy rowerowe.
12. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D8**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  13. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D9**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  14. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D10**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.
  15. Teren publicznej drogi gminnej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D11**, dla której ustala się:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9 m do 11 m;
    - 2) szerokość jezdni: min. 5 m;
    - 3) chodniki;
    - 4) trasy rowerowe.

#### **§ 25**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW1** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 8 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: od 5 m do 4 m;
- 3) chodniki.

#### **§ 26**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW2** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m,
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m;
- 3) chodniki.

#### **§ 27**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW3** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 9 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

#### **§ 28**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW4** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

#### **§ 29**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW5** - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

### § 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx1** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdniego: 3,5 m.

### § 31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx2** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,5 m;
- 2) szerokość pasa jezdniego: do 2,5 m.

### § 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx3** - teren ciągu pieszo-jezdnego, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 2,75 m;
- 2) szerokość pasa jezdniego: do 2,75 m.

### § 33

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KK** – teren kolei, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) linie kolejowe i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego,
  - b) tereny związane z przeładunkiem i magazynowaniem towarów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) infrastruktura techniczna i komunikacyjna,
  - b) ekrany akustyczne,
  - c) parkingi,
  - d) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 2) teren biologicznie czynny: min. 30%;
- 3) forma architektoniczna głównej bryły budynków:
  - a) wysokość budynków: do 12 m,
  - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45<sup>o</sup>,
  - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: do 20%.

3. Obsługa komunikacyjna: z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

## ROZDZIAŁ 11

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,  
na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,  
a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,  
krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania  
przestrzennego województwa**

### § 34

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
  - 2) tereny górnicze;
  - 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody: ustalenia zgodnie z § 9 pkt 10.

## ROZDZIAŁ 12

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

### § 35

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN25 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) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 20 m;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
  - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem P 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) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek: 30 m;
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 6) parametry dojazdów zgodne z § 5 ust 1.
4. Wymienione w ust. 2 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 działek sąsiednich.
5. Dla pozostałych terenów nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

## **ROZDZIAŁ 13**

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

#### **§ 36**

1. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;
  - 2) sukcesywne podłączenie obiektów mieszkalnych, usługowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z budową systemu kanalizacji.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się strefę hydrogeniczną o zasięgu określonym na rysunku planu zgodnym z terenem funkcjonalnym ZZ, obejmująca pasy terenu położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków. W strefie tej, niezbędnej dla ochrony biologicznej cieków (bioróżnorodności) oraz dla umożliwienia prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków, obowiązuje zakaz zabudowy.
3. Zasady zagospodarowania terenów położonych w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego zgodnie z § 37 ust. 6 pkt 7.

## **ROZDZIAŁ 14**

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

#### **§ 37**

1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:**
  - 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
  - 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
  - 3) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
  - 4) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.
2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w niezbędną armaturę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie;
- 3) do czasu budowy sieci wodociągowej na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszczenie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, w terenach gdzie ta sieć nie występuje indywidualnych rozwiązań do gromadzenia i oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (również na odprowadzenie do punktu zlewnego oczyszczalni w przypadku ścieków pochodzących ze zbiorników bezodpływowych) po uzyskaniu przez Inwestora stosownego pozwolenia wodnoprawnego).

**4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług oraz związanych z terenami działalności gospodarczej oraz przemysłu należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich podczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

**5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

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

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci energetycznych;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 7m);
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych wynoszący 7 m od osi linii w obie strony;
- 7) w strefie technicznej, o której mowa w pkt 6 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** na obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów lasów dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej 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.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte o paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne zapewniające minimalizację emisji zanieczyszczeń do środowiska.

**9. 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 w Zagnańsku zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania;

- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i usług produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 24-33.

## ROZDZIAŁ 15

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

#### § 38

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 7 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## ROZDZIAŁ 16

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

#### § 39

Dla terenów oznaczonych symbolami MN1-MN25, U1-U3, KK/U1 - KK/U3, P, RU ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

## ROZDZIAŁ 17

### Przepisy uzupełniające

#### § 40

Dla obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzony uchwałą Nr 74/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 11 września 2006 r. (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 285 poz. 3290 z dnia 24.11.2006 r.) wraz ze zmianami zatwierdzonymi:

- 1) uchwałą Nr 104/2008 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26.08.2008 r. w sprawie zmiany Nr 1 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 215, poz. 2877 z dnia 10.10.2008r.);
- 2) uchwałą Nr 125/2009 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 27.11.2009 r. w sprawie zmiany Nr 3 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 84, poz. 665 z dnia 05.03.2010r.);
- 3) uchwałą Nr 113/2011 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 30.11.2011 r. w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 126 z dnia 12. 01. 2012 r.);
- 4) uchwałą Nr 80/2012 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 22.08.2012 r. w sprawie zmiany Nr 6 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urz. Woj. Święt. poz. 2552 z dnia 24.09.2012 r.).

## Rozdział 18

### Przepisy końcowe

#### § 40

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagnańsk.

#### § 41

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

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Urszula Jończyk*

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr 17/VIII/2020**  
**Rady Gminy Zagnańsk**  
**z dnia 27 lutego 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków**  
**na terenie gminy Zagnańsk.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), zwanej dalej „ustawą”, w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Zagnańsk, na wniosek Wójta Gminy Zagnańsk, podjęła w dniu 28 marca 2018 r. uchwałę Nr 15/VIII/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków na terenie gminy Zagnańsk.

W świetle art. 15 ust. 1 ustawy (w jego brzmieniu znowelizowanym z dniem 18 listopada 2015r. przepisem art. 41 pkt 4 ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego lub jego zmiany, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem planu, wraz z uzasadnieniem”.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków na terenie gminy Zagnańsk, zatwierdzonego uchwałą Nr 74/2006 Rady Gminy w Zagnańsku z dnia 11 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bartków na terenie gminy Zagnańsk (Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 285 poz. 3290 z dnia 24.11.2006 r. wraz ze zm.). Zasadniczą przesłanką podjęcia nowych prac planistycznych dotyczących przedmiotowego obszaru była potrzeba uaktywnienia terenów inwestycyjnych na obszarach użytkowanych rolniczo wynikającej z polityki przestrzennej gminy Zagnańsk.

Projekt miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar obrębu Bartków w jego granicach administracyjnych.

Po podjęciu przez Radę Gminy Zagnańsk uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru Wójt Gminy Zagnańsk, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej, o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia, zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozpatrując złożone wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk.



## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4;

W projekcie planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania, w szczególności maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny teren biologicznie czynny, maksymalną wysokość budynków (zabudowy) gwarantującej zachowanie ładu przestrzennego i krajobrazu kulturowego oraz zachowanie właściwych proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów. Wprowadzone zapisy umożliwią spójne zagospodarowanie terenów niezabudowanych oraz rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy.

Ponadto uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalając dodatkowe wymogi dotyczące form zagospodarowania o zasięgu wyznaczonym przez przepisy odrębne.

Obszar objęty projektem planu znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronny pośredniej ujęć wód głębinowych oraz poza terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych. Ponadto w obszarze objętym projektem planu występują tereny objęte formą ochrony przyrody - ustalenia planu nie kolidują z zasadami ochrony obowiązującymi na terenie formy ochrony przyrody. Realizacja projektu planu nie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uwzględniono również wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalając zapisy dotyczące terenów w zasięgu zagrożeń powodziowych. Ponadto ustalono zasady dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ustalona została zasada uniwersalnego projektowania.

Ustalone w projekcie planu tereny stanowią kontynuację planistyczną obecnie obowiązującego planu, w zakresie tradycji ukształtowanego już obszaru, uaktualniając go w zakresie obowiązujących przepisów prawa oraz dostosowując go do oczekiwań rynku lokalnego i ponadlokalnego. Ustalenia wpisują się w stosunki własnościowe tego miejsca. Proponowane funkcje uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich.

Ponadto zapisy projektu planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności rozwoju sieci szerokopasmowych, w zakresie odpowiadającym problematyce projektu planu. Zapisy dotyczące rozwoju sieci infrastruktury technicznej umożliwiają zaopatrzenie w odpowiednią ilość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zagnańsku oraz przekazał projekt planu właściwym organom i instytucjom do uzgodnień oraz zaopiniowania. Projekt planu uzyskał odpowiednie uzgodnienia i opinie i został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W trakcie opracowania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informacja o projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko umieszczona została w publicznie

dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Zagnańsk. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko.

Po przeprowadzeniu dodatkowych analiz środowiskowych, społecznych i ekonomicznych, ważąc interes prywatny i publiczny Wójt Gminy Zagnańsk sporządził projekt planu uwzględniający możliwości rozwoju gminy Zagnańsk, poprzez poprawę między innymi warunków mieszkaniowych z uwzględnieniem celów publicznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z ustawą oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

#### **ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY;**

Mając na uwadze wyniki "Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zagnańsk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Zagnańsk" zatwierdzonej uchwałą nr 67/VII/2018 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 26 września 2018 r., stwierdza się, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków nie narusza jej wyników.

#### **WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY.**

Wpływ ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne określono w Prognozie skutków finansowych, która została opracowana na potrzeby tego planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że:

- a) realizacja ustaleń planu nie wygeneruje znacznych kosztów, które obciążą budżet Gminy, gdyż z uwagi na istniejące już zainwestowanie, infrastrukturę komunikacyjną i techniczną na obszarze objętym projektem planu, nakłady poniesione przez gminę mogą być ograniczone do prac o charakterze remontowo-konserwacyjnym i robót budowlanych w zakresie rozbudowy lub przebudowy istniejących sieci uzbrojenia w niezbędnym zakresie. Ponadto ewentualne koszty ich realizacji będą pojawiać się w miarę zaistniałych potrzeb i będą rozłożone w czasie;
- b) realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu:
  - wzrostu wartości nieruchomości,
  - podatku od nieruchomości (podatek od budynków i podatek od gruntu),
  - opłaty planistycznej.

Reasumując, zaproponowane rozwiązania w opracowanym projekcie planu w zakresie funkcji dla obszaru o ukształtowanych tradycjach mieszkaniowych, z jednoczesnym uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju

i ochrony środowiska, przyczynią się do usprawnienia procesów realizacyjnych, co z kolei wpłynie na rozwój miejscowości Bartków. Korzyści z opracowania zmiany planu będą sprzyjać rozwojowi gminy Zagnańsk i regionu.

Wobec powyższego uchwalenie przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne i celowe.

WÓJ GMINY  
Wojciech Słefarski

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 17/VIII/2020 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków na terenie gminy Zagnańsk.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), oraz § 11 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Gminy Zagnańsk przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków na terenie gminy Zagnańsk obejmują budowę sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.
2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt. 1:
  - 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska,
  - 2) sposób realizacji inwestycji określonych w pkt. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.).
4. Zadania wymienione w pkt. 1 finansowane będą z:
  - 1) budżetu gminy,
  - 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
  - 3) partnerstwa publiczno-prywatnego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Urszula Jończyk*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 17/VIII/2020 Rady Gminy Zagnańsk z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Bartków na terenie gminy Zagnańsk - rozstrzygnięcie Rady Gminy Zagnańsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Uwagi w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*Urszula Jończyk*