

**UCHWAŁA NR XXXVIII/183/2010**  
**RADY GMINY W SOLCU-ZDROJU**  
**z dnia 04 maja 2010r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),

**- Rada Gminy Solec-Zdrój uchwala, co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**

**PRZEPISY WPROWADZAJĄCE**

**§ 1.**

1. Uchwaleniu podlega zmiana Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój, uchwalonego Uchwałą Nr XVI/76/08 Rady Gminy w Solcu- Zdroju z dnia 27.03.2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Świętokrzyskiego Nr 109 z dnia 03.06.2008, poz.1569 w granicach i przedmiocie jego ustaleń określonych § 1 pkt. 1 uchwały Nr XXVII/121/09 Rady Gminy w Solcu –Zdroju z dnia 20.04. 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój i zmiany nr 1 obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostałej części gminy Solec-Zdrój, zwaną dalej „**zmianą planu**”.
2. Zgodnie z przepisem art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność zmiany planu z ustaleniami zmienionego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/159/10 Rady Gminy Solec-Zdrój z dnia 11.01. 2010 r.:
3. Zmiana planu obejmuje zakres określony art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów obiektów, wysokości projektowej zabudowy oraz geometrii dachów, odnoszących się do obszaru objętego miejscowym planem, o którym mowa w ust. 1;
4. Zmiana planu składa się z części tekstowej, którą stanowi treść niniejszej uchwały.
5. Zakres zmiany nie skutkuje zmianą części graficznej, którą stanowi rysunek miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1,
6. Ustalenia tekstowe odnoszące się do zakresu zmian zostały ujęte w formie ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale II niniejszej uchwały,
7. Niniejsza uchwała nie zawiera załącznika stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag gdyż nie zostały one wniesienie do projektu zmiany planu w wyniku wyłożenia do wglądu publicznego. w dniach od 11 marca do 12 kwietnia 2010 r i przeprowadzonej dyskusji publicznej w dniu 26 marca 2010 r.

8. Niniejsza uchwała nie zawiera załącznika stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania gdyż przedmiotowa zmiana planu nie skutkuje inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej należących do zadań własnych.

## § 2.

1. Zmiana planu obejmuje odrębne opracowania, stanowiące materiały planistyczne niepodlegające uchwaleniu tj.:
  - 1) prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu, sporządzoną w zakresie i trybie określonym postanowieniami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227);
  - 2) uchwalenie przedmiotowej zmiany planu nie powoduje skutków finansowych o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## § 3.

1. Nie stanowią naruszenia ustaleń zmiany planu w stopniu wymagającym ich aktualizacji w trybie, o którym mowa w art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bądź w trybie wynikającym z jej nowelizacji, przypadki kiedy:
  - 1) następuje uściślenie treści zapisów zmiany planu na etapie postępowania administracyjnego zmierzającego do udzielenia pozwolenia na budowę w zakresie wynikającym z postanowień obowiązujących przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń zmiany planu.

## § 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.).
2. Ilekroć w niniejszej uchwale bez pełnego określenia, jest mowa o:
  - 1) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w przepisach prawa miejscowego i prawomocnych decyzjach administracyjnych,
  - 2) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu miejscowego, który stanowi treść niniejszej uchwały,
  - 3) **obszarze obowiązywania zmiany planu** – należy przez to rozumieć obszar określony w rysunku stanowiącym integralną część miejscowego planu o którym mowa w § 1 ust. 1 z wyłączenie obszaru w granicach objętego zmianą Nr 1 , uchwaloną uchwała nr XXXVIII/182/2010 z dnia 4 maja 2010
  - 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, będące w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych, itp. (należą do nich m. in.: administracja publiczna, publiczne usługi: oświaty, ochrony zdrowia, pomocy i opieki społecznej, sakralne, kultury, kultury fizycznej i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego, powszechnie dostępne),

- z zastrzeżeniem, że ich negatywne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki,
- 5) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk służące zaspokojeniu potrzeb ludności, będące w zarządzaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych, itp. (należą do nich przede wszystkim usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, obiekty turystyczne, zamknięte urządzenia sportowe, niepubliczne urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne gabinety lekarskie, itp.). Mogą być zarówno wbudowane w obiekty mieszkaniowe jak i wolnostojące, z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki,
  - 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie ustalone zmianą planu w obrębie obszaru, które przeważa na danym terenie wyznaczonym linią rozgraniczającą wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - 7) **przeznaczeniu dopuszczalne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe ustalone zmianą planu, które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe na terenie wyznaczonym linią rozgraniczającą.
3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## ROZDZIAŁ II.

### § 5.

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE ODNOŚZĄCE SIĘ DO ZAKRESU ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, O KTÓRYM MOWA W §1, ust. 1.**

1. W uchwale Nr XVI/76/08 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 27.03.2008 r. stanowiącej część tekstową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Solec-Zdrój, wprowadza się następujące zmiany:
2. **W § 15, treść ust. 1 i 2 oraz ppk. 2. 1 i 2. 2 , otrzymuje brzmienie:**
  1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi publiczne i komercyjne, nie zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
      - obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
      - obiekty gospodarcze i garażowe,
      - drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, drogi rowerowe, parkingi (parkingi przewidziane do obsługi wolnostojących obiektów usługowych należy lokalizować w granicach działki na której są zorganizowane),
      - zieleń urządzona, zadrzewienia,
      - cieki wodne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MN:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
  - b) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące,
  - c) usługi w formie wyodrębnionego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, bądź wyodrębnione kubaturowo,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.

2.1. Forma i gabaryty projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, (ustalenia dotyczą również terenów oznaczonych symbolami: MNU, MNU/P, MU):

- wysokość budynków – max. 3 kondygnacje naziemne, w tym trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością stosowania naczółków, przyczółków, lukarn, wolich oczek, okien połaciowych. Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ;
- Dopuszcza się inne formy zwieńczenia budynków, jeżeli uzasadnia to funkcja obiektu o zindywidualizowanych cechach zabudowy, jak też w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami szczególnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy;
- zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym, jednospadowym pulpitowym i uskokowym. Możliwość stosowania dachów jednospadowych w przypadku zadaszeń nie bryły głównej, lecz jej elementów dobudowanych bądź sytuowanych bezpośrednio przy granicy, pod warunkiem wpasowania w otoczenie i sąsiednią zabudowę oraz zachowania wymogów przepisów szczególnych;
- dopuszcza się realizację stropodachów użytkowych w formie tarasów;
- wysokość kalenicy nie powinna przekraczać 12,00m;
- dopuszcza się podpiwniczenia budynków, do 1,00 m ponad poziom terenu. Przekroczenie w/w wysokości może wynikać ze zróżnicowanego, naturalnego ukształtowania terenu, bądź w przypadku sytuowania pomieszczenia garażowego w piwnicy budynku, wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu;
- dla terenów położonych w strefie utrudnionych warunków posadowienia budynków /np. sąsiedztwo cieków wodnych/, wprowadza się wymóg wykonania badań geotechnicznych gruntu, których wyniki przesądzą o możliwości dokonania podpiwniczenia budynków.

2.2. Forma i gabaryty projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży:

- wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja;

- geometria dachu – dach dwuspadowy, czterospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku realizacji zadaszeń nie bryły głównej, lecz jej elementów np. przybudowanego bądź lokalizowanego bezpośrednio przy granicy, pod warunkiem wpasowania w otoczenie i sąsiednią zabudowę oraz zachowania wymogów przepisów szczególnych;
- maksymalna wysokość kalenicy dla budynków gospodarczych – 7,5 m, dla garaży – max 5,0 m;
- kolorystyka stonowana nawiązująca do budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- dopuszcza się stosowania garaży w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, w części podpiwniczonej.

3. **W § 16, treść ust. 1 i 2 oraz ppk. 2. 1 i 2. 2 , otrzymuje brzmienie:**

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** – tereny zabudowy zagrodowej:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów szczególnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki i urządzenia służące bezpośrednio produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, nie zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych ,
- obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- drogi dojazdowe, ciągi pieszo – jezdne, drogi rowerowe, parkingi (parkingi przewidziane do obsługi obiektów służących bezpośrednio produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, należy lokalizować w granicach działki na której są realizowane),
- zieleń urządzona, zadrzewienia,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **RM**:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontu, rozbiórki, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,

b) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące,

c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

2.1. Forma i gabaryty projektowanej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczonym:

- wysokość budynków – max 2 kondygnacje naziemne, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe. Dopuszcza się 3 kondygnację jeżeli powstaje ona w wyniku przebudowy istniejącego poddasza nieużytkowego, bez zmiany generalnych cech budynku;
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, z możliwością stosowania naczółków, przyczółków, lukarn, wolich oczek, okien połaciowych. Kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 45°;

- Dopuszcza się inne formy zwieńczenia budynków, jeżeli uzasadnia to funkcja obiektu o zindywidualizowanych cechach zabudowy /np. służące bezpośrednio produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, inwentarskie, magazynowo-składowe), jak też w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami szczególnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy;
  - Możliwość stosowania dachów jednospadowych w przypadku zadaszeń nie bryły głównej, lecz jej elementów dobudowanych bądź sytuowanych bezpośrednio przy granicy, pod warunkiem wpasowania w otoczenie i sąsiednią zabudowę oraz zachowania wymogów przepisów szczególnych;
  - dopuszcza się realizację stropodachów użytkowych w formie tarasów;
  - wysokość kalenicy nie powinna przekraczać 10,0 m;
  - dopuszcza się podpiwniczenia budynków, do 1,0 m ponad poziom terenu. Przekroczenie w/w wysokości może wynikać ze zróżnicowanego, naturalnego ukształtowania terenu, bądź w przypadku sytuowania pomieszczenia garażowego w piwnicy budynku, wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu;
  - dla terenów położonych w strefie utrudnionych warunków posadowienia budynków /np. sąsiedztwo cieków wodnych/, wprowadza się wymóg wykonania badań geotechnicznych gruntu, których wyniki przesądzą o możliwości dokonania podpiwniczenia budynków.
- 2.2. Forma i gabaryty projektowanej zabudowy gospodarczej i garaży:
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja;
  - geometria dachu – dach dwuspadowy, czterospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku realizacji zadaszeń nie bryły głównej, lecz jej elementów np. przybudowanego bądź lokalizowanego bezpośrednio przy granicy, pod warunkiem wpasowania w otoczenie i sąsiednią zabudowę oraz zachowania wymogów przepisów szczególnych;
  - maksymalna wysokość kalenicy dla budynków gospodarczych – 7,5 m, dla garaży – max 5,0 m;
  - kolorystyka stonowana nawiązująca do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - dopuszcza się stosowanie garaży w budynkach mieszkalnych w części podpiwniczonej.

## **ROZDZIAŁ II**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 6.**

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 7.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec-Zdrój

**§ 8.**

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

**§ 9.**

Zakres zmian nie dotyczy obszaru w granicach objętego zmianą Nr 1, uchwaloną uchwałą nr XXXVIII/182/2010 z dnia 4 maja 2010

**§ 10.**

Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, obowiązują ustalenia niniejszej Uchwały.

**Przewodniczący Rady Gminy Solec-Zdrój**