

**UCHWAŁA NR XLII/256/2018**  
**RADY GMINY W SOLCU-ZDROJU**  
**z dnia 13 sierpnia 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec-Zdrój**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.),

**Rada Gminy Solec-Zdrój uchwała:**

zmianę **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Solec-Zdrój z wyłączeniem sołectwa Solec Zdrój** zatwierdzoną Uchwałą Nr XXI/96/2008 Rady Gminy w Solcu-Zdroju z dnia 29 sierpnia 2008 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 219 z dnia 17.10.2008 r., poz. 2925, zmienioną Uchwałą Nr XXXVIII/184/2010 Rady Gminy w Solcu – Zdroju z dnia 4 maja 2010 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 197 poz. 1906, z dnia 01.07.2010 r., Uchwałą Nr XVIII/96/2016 Rady Gminy Solec – Zdrój z dnia 31 marca 2016 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 2016, poz. 1415 z dnia 28.04.2016 r. **obejmującego działki położone w obrębie sołectwa Strażnik o numerach ewidencyjnych 621/9, 621/8, 621/2, 621/1, 620, 619, 628, 629, 630, 631/1, 631/2, 631/4, 186/1, 186/2, 186/3, 186/6, 186/5, 544 oraz sołectwa Żuków o numerach ewidencyjnych 1369, 1368, 1367, zwaną dalej „zmianą planu”.**

**ROZDZIAŁ I.**

**PRZEPISY WPROWADZAJĄCE**

**§1.**

**1. Plan składa się z części tekstowej i graficznej:**

- 1.1.1) Część tekstową stanowi – treść niniejszej uchwały;
- 1.1.2) Część graficzną stanowi – rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 2000, w granicach obszaru określonego Uchwałą Nr XXI/110/2016 Rady Gminy w Solcu-Zdroju, z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**1.2. Integralną część uchwały stanowi:**

- 1)** Załącznik Nr 2, którym jest rozstrzygnięcie Rady Gminy Solec-Zdrój o sposobie realizacji, inwestycji zapisanych w planie, w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania.
- 2)** Niniejsza uchwała nie zawiera załącznika, stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały one wniesione do projektu planu w wyniku wyłożenia do wglądu publicznego.

**1.3. Plan obejmuje odrębne opracowania, stanowiące materiały planistyczne, niepodlegające uchwaleniu, t. j.:**

- 1.3.1) Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu,
- 1.3.2) Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.3.3) Uzasadnienie w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.4. **Zgodnie z przepisem art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu nie narusza ustaleń 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.**

#### §2.

**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 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.**

#### §3.

**1. Stosownie do postanowień art. 15 ust. 2 ustawy plan określa:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

**2. Stosownie do postanowień art. 15 ust. 3 ustawy plan ponadto zawiera ustalenia dotyczące:**

- 1)** granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 2) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
3. ***Ustalenia tekstowe zawierające określenia wymienione w ust.1, zostały ujęte w formie:***
- 1) Ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, dotyczących całego obszaru objętego planem,
  - 2) Ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2.
4. ***Linia rozgraniczająca tereny dla ustalonego planem przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, została określona w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2.***
5. ***Ustalenia tekstowe, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ustalenia graficzne, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 2, stanowią całość obowiązującej zawartości planu, których interpretacja dokonana w układzie kompleksowym, przesądza o przeznaczeniu, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz o sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenu, położonego w obszarze objętym planem, stosownie do postanowień art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.***

#### **§4.**

1. ***W rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2, ustalenia przedstawione w formie oznaczeń graficznych są obowiązujące w zakresie:***
  - 1) granic obszaru objętego planem,
  - 2) linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - 4) zasięgu strefy ochrony szczególnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
  - 5) zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza,
  - 6) formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów wewnątrz linii rozgraniczającej, oznaczonych symbolem literowym, wymienionych w §6 ust. 1 niniejszej uchwały.
2. ***Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2, mają charakter informacyjny.***

#### **§5.**

- 5.1. ***Ilekróć 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).***
- 5.2. ***Ilekróć w niniejszej uchwale bez pełnego określenia, jest mowa o:***
  - 5.2.1) ***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;
  - 5.2.2) ***zmianie planu*** – należy przez to rozumieć tekst zmiany planu miejscowego, który stanowi treść niniejszej uchwały;
  - 5.2.3) ***obszarze obowiązywania zmiany planu*** – należy przez to rozumieć niniejszą część tekstową i rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1;
  - 5.2.4) ***teren*** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym bądź liczbowo-literowym;

- 5.2.5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne określone planem oraz dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, stosownie do ich ustalonego przeznaczenia, przy zachowaniu procentowego udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej oraz odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 5.2.6) **parametrach działki budowlanej** – należy przez to rozumieć jej powierzchnię i szerokość frontowej części działki, który tworzy pas terenu od strony dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczony linią rozgraniczającą;
- 5.2.7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego;
- 5.2.8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza którymi nie można sytuować budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) w projekcie zagospodarowania działki, odnoszących się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów, przy czym elementy takie jak schody, okapy, otwarte ganki, daszki, tarasy, wykusze, balkony oraz inne niewielkie elementy elewacji, mogą przekroczyć tę linię, lecz nie więcej niż 1,0 m od lica ściany;
- 5.2.9) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, których powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Solec-Zdrój, tj. 3,70 ha;
- 5.2.10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji;
- 5.2.11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5.2.12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć: wysokość mierzoną od poziomu najniższego położonego terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego położonego punktu zwieńczenia budynku, przy czym nie uważa się za najniższy położony teren przy budynku, zagłębienia związane z jazdem do garażu podziemnego oraz z wejściem do pomieszczeń technicznych i pomocniczych, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych; wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych pod literą „a”, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższej położonej części, stanowiącej element obiektu budowlanego (nie ustala się wysokości dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 5.2.13) **frontowej części działki budowlanej** - należy przez to rozumieć pas terenu przylegający do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 5.2.14) **zapleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu elementarnego, a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej;
- 5.2.15) **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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5.2.16) **usługach lub obiektach usługowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

5.2.17) **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.;

5.2.18) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia techniczne, drogi wewnętrzne, parkingi, śmietniki, garaże wolnostojące i wbudowane oraz inne obiekty pomocnicze, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych i uzupełniających;

5.2.19) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną, dojazd lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

5.2.20) **pasie drogowym** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszego wraz z jezdnią, obiektami inżynieryjnymi, zatokami postojowymi, chodnikami, ścieżkami rowerowymi, urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem ruchu, urządzeniami odwadniającymi oraz infrastrukturą techniczną;

5.2.21) **służebności drogowej** – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przychodu lub uzbrojenia technicznego, potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej;

5.2.22) **terenie biologicznie czynnym** – należy rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, w szczególności jako trawniki lub kwietniki, a także stanowiące 50% sumy tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m kw. oraz wodę powierzchniową na terenie;

5.2.23) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, a także funkcji obiektu, z uwzględnieniem przesądzeń realizacyjnych, dokonanych prawomocnymi decyzjami administracyjnymi przed dniem uchwalenia planu, z prawem do uzupełnienia nowymi obiektami, konserwacji, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów w rozumieniu przepisów szczególnych, jeżeli ustalenia szczegółowe zmiany planu nie stanowią inaczej;

5.2.24) **modernizacji drogi lub infrastruktury technicznej**, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, należy przez to rozumieć: przebudowę lub remont drogi, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane; przebudowę lub remont infrastruktury technicznej, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

5.2.25) **elementach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i przewody rozdzielcze: wodociągowe, kanalizacyjne, gazownicze i elektroenergetyczne oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi.

5.3. **Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.**

## ROZDZIAŁ II.

### USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### §1.

##### *Przeznaczenie terenu*

1. Dla terenów wydzielonych w rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczonych symbolem literowym:
  - 1) **8RM/MN-2p** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług komercyjnych oraz rekreacji indywidualnej;**
  - 2) **UT,U** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny usług turystyki i usług komercyjnych;**
  - 3) **UT,U1** – jako przeznaczenie ustala się – **zabudowa usługowa w zakresie turystyki i usług komercyjnych oraz zabudowa o funkcji mieszkalnej – istniejącej;**
  - 4) **R** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny rolne;**
  - 5) **ZL** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny leśne;**
  - 6) **ZCp** – jako przeznaczenie ustala się – **tereny cmentarzy planowanych;**
  - 7) **U/ZC** – jako przeznaczenie ustala się – **teren usług obsługujących cmentarz - projektowany;**
  - 8) **0009KDZ1/2** – jako przeznaczenie ustala się – **teren drogi o kategorii powiatowej klasy zbiorczej;**
  - 9) **Kp** – jako przeznaczenie ustala się – **teren obsługi komunikacji samochodowej – parking.**
2. Dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu jak dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i piesze, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie.
3. Nieokreślone planem warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio do określonego przeznaczenia) właściwe przepisy ustawy – Prawo budowlane oraz inne przepisy prawa i Norm Polskich, na etapie postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ architektoniczno-budowlany, stosownie do skonkretyzowanego wniosku inwestorskiego.
4. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. 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) drogi pożarowe do istniejącej i projektowanej zabudowy muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.

#### §2.

##### *Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

1. *Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:*
  - a.1) wprowadzenie obowiązku kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie, przy zastosowaniu tradycyjnych form



- kształtowania zabudowy, poprzez sytuowanie obiektów o funkcji mieszkalnej i usługowej w części frontowej działki tj. w pasie terenu przylegającym do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- a.2) ochronę walorów widokowych krajobrazu otwartego, terenów gleb o najwyższej przydatności rolniczej, terenów leśnych, istniejących form ochrony przyrody, zbiorników i cieków wodnych oraz innych terenów na podstawie przepisów szczególnych poprzez właściwe nimi gospodarowanie niepowodujące pogorszenia ich stanu;
  - a.3) obowiązek uwzględniania ustaleń §8 dotyczących zagospodarowania stref ochrony uzdrowiskowej;
  - a.4) planowanie i realizacja miejsc postojowych w zależności od rodzaju inwestycji na zasadach określonych w §11;
  - a.5) sytuowanie poza frontową częścią działki budynków o funkcji gospodarczej, technicznej oraz inwentarskiej służące obsłudze funkcji podstawowej;
  - a.6) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej jednorodzinnej, bądź bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeżeli jej front nie przekracza 20,0 m. Dotyczy to także nieruchomości, dla których zachowanie odległości wymaganej przepisami szczegółowymi jest niemożliwe ze względu na istniejący stan zabudowy, a także stan własności powstały przed dniem obowiązywania niniejszego planu, bądź o takim usytuowaniu przesądziła prawomocną decyzją administracyjną, wydaną przed dniem obowiązywania planu;
  - a.7) zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym;
  - a.8) nakaz wycofania stałych ogrodzeń w głąb działki, położonej przy drodze publicznej na odległość umożliwiającą dokonanie jej przebudowy do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, dla danej kategorii drogi. Dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ochrony istniejącego zadrzewienia oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych. Zakazuje się sytuowania pełnych ogrodzeń betonowych (wykonywanych z prefabrykowanych przęseł) na rzecz ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) z preferencją ogrodzeń ażurowych.

### §3.

#### ***Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.***

#### **1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:**

- 1) Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r., (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313) w sprawie wyznaczenia Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) Na terenie Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:
  - a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków;
  - b) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan, wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub też sukcesji;
  - c) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
  - d) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
  - e) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - f) szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne;

- g) zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.
- 3) Na terenie Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się:
- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
  - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 4) Zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
- a) terenów objętych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
  - b) terenów objętych ustaleniami projektów planów zagospodarowania przestrzennego lub projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
  - c) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których procedura dotycząca oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
  - d) ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie.
- 5) Na obszarze objętym planem, nie występują obiekty przyrodnicze, podlegające indywidualnej ochronie przyrody na mocy przepisów odrębnych.
- 6) Obszar objęty planem znajduje się w części w obszarze wchodzącym w europejską sieć NATURA 2000: Ostoja Szaniecko-Solecka (PLH 260034) – specjalny obszar ochrony siedlisk, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034, (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2014 r. poz. 1449 z dn. 25.04.2014 r. z późniejszymi jego zmianami).
- 7) Rodzaj przeznaczenia wyznaczonego ustaleniami planu, nie powoduje naruszenia wymienionych zakazów obowiązujących w zasięgu obszarów chronionych.
- 8) Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C” dla której czynności zabronione określa art. 38a ust. 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1056).



9) Obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej, zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych terenów, jako powierzchni biologicznie czynnej.

**2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:**

- 1) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby.
- 2) Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
- 3) Zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie.
- 4) Nakaz zbiórki odpadów zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami Gminy Solec-Zdrój.
- 5) Ustala się, że na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust 2 i 3 ustawy, w tym dotyczących: Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, terenów zalewowych oraz terenów zamkniętych.

**3. W zakresie ochrony urządzeń wodnych:**

1) W zasięgu obszaru objętego planem występują urządzenia wodne w rozumieniu przepisów szczególnych. Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 ze zm.) zabrania się jego niszczenia i uszkodzenia. W przypadku jego przekroczenia urządzeniami technicznymi zobowiązuje się inwestora do uzgodnienia warunków wykonania przejścia danego urządzenia lub lokalizacji z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Zobowiązuje się Inwestora do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia urządzenia wodnego w taki sposób, aby jego funkcjonalność nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążają Inwestora. Zgodnie z art. 389 pkt. 6 w związku z art.17 ust. 1 pkt. 4 w/w ustawy Prawo Wodne w przypadku wykonania urządzeń wodnych należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

**4. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów – obowiązują następujące zasady:**

- 1) Zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 3) W zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) dla terenów **8RM/MN-2p, UT,U, UT,U1** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi:**

- 1) Obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji, określone w planie.
- 2) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się strefę techniczną wolną od zabudowy, od krzewów oraz drzew – ich konarów i gałęzi, o szerokości zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- 3) Nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do komercyjnej produkcji energii.
- 5) Zakaz realizacji instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna), o mocy przekraczającej 100 kW. Realizacja instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych (energia słoneczna) do 100 kW, zgodnie z ustaleniami §16 pkt. 9 niniejszej uchwały.
- 6) Nakaz stosowania posiadających odpowiednie atesty nośników energii do ogrzewania pomieszczeń.

#### **§4.**

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

1. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków a także stanowiska archeologiczne.
2. W trakcie prowadzenia prac ziemnych przypadkowe odkrycia obiektów archeologicznych należy, zgodnie z przepisami szczególnymi zabezpieczyć, a fakt ten zgłosić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **§5.**

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

a.i.1. Za przestrzeń publiczną, wymagającą szczególnego projektowania, uważa się teren przeznaczony pod:

- 1) tereny zieleni towarzyszące obiektom użyteczności publicznej, które znajdują się poza ogrodzeniem lub wewnątrz ogrodzenia działki budowlanej, a udostępnione przez władającego terenem do użytku publicznego;
- 2) cmentarz (projektowany) – oznaczony w rysunku planu symbolem – **ZCp**;
- 3) teren usług obsługujących cmentarz (projektowany) – oznaczony w rysunku symbolem – **U/ZC**;
- 4) parking – oznaczony w rysunku planu symbolem – **Kp**;
- 5) teren leśny – oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem – **ZL**;
- 6) ścieżka rowerowa – oznaczona w rysunku planu miejscowego symbolem graficznym i opisana w legendzie;
- 7) drogę powiatową klasy zbiorczej – oznaczoną w rysunku planu symbolem – **009KDZ1/2**.

a.i.2. Plan miejscowy ustala sposób zabudowy i zagospodarowania przestrzeni publicznych poprzez:

- 5.1.1) zabudowę i zagospodarowanie w dostosowaniu do przypisanej im funkcji, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych i w zakresie uściślonym w postępowaniu administracyjnym w sprawie pozwolenia na budowę,
- 5.1.2) wyposażenie przestrzeni publicznych ogólnodostępnych w niezbędne obiekty małej architektury, w szczególności: elementy oświetlenia ulicznego, ławki, śmietniki, itp.; oraz ujednolicenie formy architektonicznej i materiału z jakiego są wykonane obiekty małej

architektury a także wzbogacanie przestrzeni o znaczeniu publicznym ogólnodostępnym: fontannami, pomnikami itp.;

- 5.1.3) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, ciągów pieszych, dróg, ścieżek rowerowych i placów;
- 5.1.4) uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach administracyjnych dotyczących obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu.

## §6.

***Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.***

1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) dla obiektów usługowych – wolnostojących, realizowanych na wyodrębnionych funkcjonalnie działkach, jako minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych – 1000 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 2) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi, jako minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych – 900 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 3) dla zabudowy zagrodowej, jako minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych – 1500 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu działki min. 20,0 m;
- 4) dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w pkt. 1, 2, 3 parametrów z tolerancją do 20% w przypadku, kiedy uzasadnia to aktualny stan władania, bądź eliminuje podział skutkujący ograniczeniem wartości użytkowych sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przypisanym w planie przeznaczeniem,
- 5) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-110 stopni.
- 6) parametry działek określone w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą powierzchni działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiedniej, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, uregulowaniu spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, a także działek wydzielanych dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, dróg wewnętrznych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdných,
- 7) wymóg dotyczący parametrów działki określonych w pkt 1, 2, 3, nie wyklucza możliwości realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, mających na celu uzupełnienie i utrzymanie istniejącej zabudowy powstałej na mocy prawomocnej decyzji administracyjnej, a także nie wyklucza zabudowy działek niezabudowanych, wydzielonych geodezyjnie przed dniem obowiązywania niniejszego planu pod warunkiem, że istniejące parametry działki umożliwiają ich zabudowę oraz zagospodarowanie zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych.
- 8) Ustala się następujące cechy zabudowy w zakresie gabarytów i formy architektonicznej:
  - a) Dla zabudowy usługowej UT,U, UT,U1 – maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m;
  - b) Dla zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, usługowej oraz obiektów

mających związek z działalnością agroturystyczną, maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m;

c) Dla zabudowy gospodarczej i garażowej w zabudowie jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy – do 6,0 m;

d) Dla zabudowy gospodarczej, garażowej i obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, w tym obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0 m;

e) Dachy dwu-, cztero- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, oraz łukowe dla obiektów usługowych, mieszkalnych i związanych z działalnością agroturystyczną, a także dla obiektów garażowych, gospodarczych, obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Dopuszcza się inne formy zwieńczenia i nachylenia połaci dachowych w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami szczególnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy, oraz jednospadowe przy sytuowaniu obiektu bezpośrednio przy granicy;

f) Zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym;

g) Dopuszcza się realizację stropodachów użytkowych w formie tarasów oraz dachów przeszklonych;

h) Maksymalny udział łącznej powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej – 30%;

i) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej 50%;

j) Wskaźnik intensywności zabudowy: max 1,2, min 0,1;

k) Odległość obiektów budowlanych od krawędzi pasa drogowego oznaczono w części graficznej planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy.

l) Pokrycia dachu: dachówki, różne materiały o fakturze dachówek, blachy w kolorach naturalnych, a także czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami, jak również materiały naturalne, kulturowo związane z tradycją regionu.

m) Ściany budynków – zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, trapezowa. Dopuszcza się zastosowanie blachy falistej i trapezowej dla zabudowy garażowej i gospodarczej sytuowanej na zapleczu działki. Kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych.

n) Ustala się, że niezbędną liczbą miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, musi być zapewniona w ramach działki budowlanej, wyznaczonej dla skonkretyzowanego zamierzenia inwestycyjnego, stosownie do jej przeznaczenia. Uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych i parkingów musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego, przy założeniu, że dla terenów oznaczonych symbolem UT,U, UT,U1, U/ZC i 8RM/MN-2p:

- minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny (włącznie z miejscami w garażach),
- minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m kw. i 3 miejsca do parkowania na każde 100 m kw. powierzchni usługowej.

## §7.

***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***

1. Tereny objęte planem nie znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Z uwagi na występowanie na obszarze zmiany planu urządzeń melioracji wodnych za obowiązujące dla nich uznaje się przepisy Ustawy – Prawo wodne.
3. Na obszarze objętym planem występują tereny i obszary górnicze złoża wód leczniczych, w związku z czym, obowiązują przepisy odrębne odnoszące się do ochrony i wydobywania złóż kopalin.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
5. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

**§8.**

***Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości***

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Podziału nieruchomości należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się, że głównym wyznacznikiem parametrów wydzielanej działki jest jej powierzchnia i szerokość frontowej części, określone dla ustalonego przeznaczenia w §11 pkt 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.
4. Odstępstwo od parametrów ustalonych planem może mieć miejsce wówczas, jeżeli podział ma na celu powiększenie nieruchomości sąsiedniej, reguluje granice między sąsiadującymi nieruchomościami, reguluje sprawy własnościowe związane z istniejącą zabudową, która to informacja musi znaleźć się w sentencji decyzji podziałowej.

**§9.**

***Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy***

- 9.1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dla przedsięwzięć niewymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. "w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", w tym zakazu zabudowy w zakresie wykraczającym poza uwarunkowania realizacyjne, sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych planu, odnoszące się do określonego przeznaczenia.
- 9.2. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości dla budynków od granicy lasu (granicy terenu zalesionego lub przeznaczonego pod zalesienia) zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**§10.**

***Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji***

1. W granicach obszaru objętego planem nie są projektowane drogi publiczne. Obsługujący układ komunikacyjny stanowi istniejąca droga publiczna o kategorii powiatowej klasy zbiorczej – 009KDZ1/2.
2. Dojazd do działek budowlanych:
  - a) bezpośrednio z drogi publicznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych

- zjazdów indywidualnych i publicznych, które winny spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych;
- b)** za pośrednictwem projektowanych dojazdów ciągów pieszo-jezdnych o przebiegu niewyznaczonym w rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0 m, przy obsłudze 1-5 działek;
  - c)** za pośrednictwem drogi służebnej;
  - d)** wszystkie włączenia do drogi publicznej winny być realizowane zgodnie z wymogami przepisów szczególnych;
3. Odległość obiektów budowlanych od krawędzi pasa drogowego drogi publicznej 009KDZ1/2 oznaczono na rysunku planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 8,0 m.
4. Odległość obiektów budowlanych od krawędzi pasa drogowego drogi publicznej 0095T (nieobjętej przedmiotową zmianą planu) oznaczono na rysunku planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca 8,0 m.

## §11.

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

1. Obszar objęty planem w układzie docelowym obsługiwany będzie w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych, odprowadzenia wód opadowych oraz ścieków deszczowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną oraz sieć telekomunikacji – z istniejących i sukcesywnie rozbudowywanych systemów uzbrojenia wiejskiego, znajdujących się zarówno na obszarze jak i poza nim, na warunkach określonych przez właściwych zarządców.
2. Elementami składowymi systemu infrastruktury technicznej są istniejące i przewidziane do rozbudowy sieci przebiegające w pasie drogi powiatowej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 009KDZ1/2 lub przylegające do obszaru objętego planem, do których należy:
  - 1) rozdzielcza sieć wodociągowa wody pitnej, zasilana z komunalnego ujęcia wody, istniejącego poza granicami obszaru objętego opracowaniem, oznaczona w części graficznej planu symbolem – w;
  - 2) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia – oznaczona w części graficznej planu symbolem mapowym, właściwym dla sieci elektroenergetycznych. Dla linii elektroenergetycznej 15 kV wyznacza się strefę techniczną o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach, dla której obowiązuje zakres ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikający z przepisów odrębnych;
  - 3) sieć gazowa – oznaczona w części graficznej planu symbolem mapowym, właściwym dla sieci gazowych, dla której obowiązuje zakres ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu wynikający z przepisów odrębnych.
3. Do czasu rozbudowy systemów gminnych, o których mowa w ust. 1 w zakresie umożliwiającym dokonywanie przyłączeń projektowanych obiektów, ustala się następujące zasady w zakresie:
  - a) zaopatrzenia w wodę – lokalizację lokalnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach szczególnych w tym zakresie;
  - b) odprowadzania ścieków – lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych w tym zakresie;
  - c) odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – powierzchniowe, wtórne wykorzystania wód deszczowych. Wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi przed wprowadzeniem do środowiska winny odpowiadać wymogom określonym w przepisach odrębnych;
  - d) zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną odbiorców na



obszarze objętym planem z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez istniejące stacje transformatorowe oraz sieć rozdzielczą niskiego napięcia na warunkach właściwego zarządcy;

e) zaopatrzenia w energię ciepłą – realizacja indywidualnych źródeł ciepła z paleniskami na paliwa niepowodujące przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza; stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

f) zaopatrzenie w zakresie łączności publicznej – obsługa abonentów telefonicznych na obszarze opracowania z istniejącego systemu telekomunikacyjnego. Istniejąca sieć i łącza telefoniczne do zachowania, z możliwością jej modernizacji i rozbudowy w zakresie wynikającym z potrzeb eksploatacyjnych. W obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe podziemne z elementami składowymi, jak szafki dostępowe wolnostojące, w sposób nienaruszający podstawowego przeznaczenia terenu,

4. Sieci infrastruktury technicznej należy projektować i budować z uwzględnieniem potrzeb i możliwości przyłączenia, określonej w planie istniejącej i projektowanej zabudowy. W obszarze objętym planem mieszczą się nieuwidocznione w części graficznej planu rezerwy terenowe dla przebiegu wszystkich sieci infrastruktury technicznej oraz pod urządzenia z nimi związane, co oznacza, że ich realizacja na zasadach określonych w przepisach szczególnych, nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
5. Stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem niepowodowania naruszenia rozwiązań przestrzennych, wynikających z ustaleń planu oraz wymogów przepisów szczególnych.
6. Ustala się obowiązek podłączenia do istniejących systemów infrastruktury technicznej, bez względu na istniejące na działce urządzenia lokalne, wykonane przed realizacją tych systemów. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej służącej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu, do której mają zastosowanie postanowienia przepisów szczególnych.
7. Lokalne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej wymienione w ust. 3 winny być projektowane i realizowane przy zastosowaniu właściwych technologii, dostosowanych do warunków terenowych, środowiskowych i geotechnicznych gruntu z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych, mających odniesienie do poszczególnych rodzajów urządzeń.
8. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez ich zarządców.
9. Dopuszcza się realizację instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych – energia słoneczna, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, dla pokrycia potrzeb w tym zakresie dla indywidualnych gospodarstw domowych, jeżeli ich lokalizacja nie będzie eliminować realizacji obiektów o zdefiniowanej funkcji przewidzianej w planie. Rezerwy energii elektrycznej wytworzonej w mikro-instalacjach oraz małych instalacjach, niewykorzystane na własne potrzeby, mogą być przekazywane do sieci dystrybucyjnej, na zasadach określonych ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

## **§12.**

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

1. Dla obszaru objętego planem nie ustala się tymczasowych form zabudowy, zagospodarowania i użytkowania.
2. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

### §13.

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

13.1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 2% – dla wszystkich form przeznaczenia terenu.

## ROZDZIAŁ III.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI STOSOWNIE DO OKREŚLEŃ WYMIENIONYCH W §6 UST. 1 NINIEJSZEJ UCHWAŁY

#### §1.

**1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem – UT,U – obowiązują następujące ustalenia:**

**a.1.1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w zakresie turystyki i usług komercyjnych.** Nie ustala się dominacji dla żadnego wyznaczonego, wyżej wymienionego terenu przeznaczenia. Usługi mogą być realizowane łącznie w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach, w dostosowaniu do potrzeb inwestora z tytułem prawnym do działki. Usługi publiczne i komercyjne w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały. Na całym obszarze możliwa realizacja elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 25 niniejszej uchwały. Istniejąca zabudowa o innym przeznaczeniu do utrzymania, w rozumieniu określenia zawartego w §5 ust. 2 pkt. 23. Na terenach położonych w obrębie udokumentowanych złóż kopalin mineralnych obowiązują ustalenia przepisów szczególnych – na zasadach określonych w §12 ust. 3.

**a.1.2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego -** na zasadach określonych w §7 ustaleń ogólnych niniejszej uchwały.

**a.1.3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu-** warunki ochrony zgodnie z §8 ustaleń ogólnych.

**a.1.4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.** Obowiązują ustalenia ogólne określone w §11 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym dla określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej w części graficznej symbolem – 009KDZ1/2.

**a.1.5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości –** zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13.

**a.1.6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych, zawartych w §15 niniejszej uchwały.

**a.1.7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury**

technicznej - wg ustaleń w §16 niniejszej uchwały.

**a.1.8)** **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §18 ustaleń ogólnych.**

## §2.

**1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem – UT,U1 – obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w zakresie turystyki i usług komercyjnych oraz zabudowa o funkcji mieszkalnej – istniejącej.** Nie ustala się dominacji dla żadnego wyznaczonego, wyżej wymienionego terenu przeznaczenia. Usługi mogą być realizowane łącznie w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach, w dostosowaniu do potrzeb inwestora z tytułem prawnym do działki. Usługi publiczne i komercyjne w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały. Usługi mogą być realizowane łącznie z zabudową o funkcji mieszkalnej w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach. Istniejąca zabudowa o innym przeznaczeniu do utrzymania, w rozumieniu określenia zawartego w §5 ust. 2 pkt. 23, z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy. Na całym obszarze możliwa realizacja elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 25 niniejszej uchwały. Na terenach położonych w obrębie udokumentowanych złóż kopalin mineralnych obowiązują ustalenia przepisów szczególnych – na zasadach określonych w §12 ust. 3.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego -** na zasadach określonych w §7 ustaleń ogólnych niniejszej uchwały.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu-warunki ochrony** zgodnie z §8 ustaleń ogólnych.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.** Obowiązują ustalenia ogólne określone w §11 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym dla określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej w części graficznej symbolem – 009KDZ1/2.
- 5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości –** zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych, zawartych w §15 niniejszej uchwały.
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej –** wg ustaleń w §16 niniejszej uchwały.
- 8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –** zgodnie z §18 ustaleń ogólnych.

## §3.

**1. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolem – 8RM/MN-2p, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem jednorodzinnej, usług komercyjnych oraz rekreacji indywidualnej.** W zabudowie zagrodowej – także obiekty mające związek z działalnością agroturystyczną oraz obiekty służące produkcji rolniczej, oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, lecz nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały. Nie ustala się dominacji dla żadnego z wyznaczonego dla wymienionego terenu, przeznaczenia. Usługi mogą być realizowane łącznie z zabudową jednorodziną i zagrodową w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach, w dostosowaniu do potrzeb inwestora z tytułem prawnym do działki. Usługi publiczne i komercyjne w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały. Na całym obszarze możliwa realizacja elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 25 niniejszej uchwały. Istniejąca zabudowa o innym przeznaczeniu do utrzymania, w rozumieniu określenia zawartego w §5 ust. 2 pkt. 23. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – na zasadach określonych w §7 ustaleń ogólnych niniejszej uchwały. Na terenach położonych w obrębie udokumentowanych złóż kopalin mineralnych obowiązują ustalenia przepisów szczególnych – na zasadach określonych w §12 ust. 3.
- 2) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.** - warunki ochrony zgodnie z §8 ustaleń ogólnych.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.** Obowiązują ustalenia ogólne określone w §11 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym dla określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej w części graficznej symbolem – 009KDZ1/2.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §13.
- 5) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.** Obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych, zawartych w §15 niniejszej uchwały.
- 6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** – wg ustaleń w §16 niniejszej uchwały.
- 7) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – zgodnie z §18 ustaleń ogólnych.

**§4.**

**1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – 009KDZ1/2, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Przeznaczenie terenu – droga publiczna o kategorii powiatowej, klasy zbiorczej należąca do układu obsługującego.**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
  - b) przekrój drogowy – jedna jezdnia szerokości 7,0 m o dwóch pasach ruchu,
  - c) w terenie zabudowanym chodniki dla pieszych.
- 2) Do czasu modernizacji drogi 009KDZ1/2, w okresie przejściowym dopuszcza się jej remont w istniejących liniach rozgraniczających pasa drogowego.
  - 3) W pasie drogowym dopuszcza się umieszczanie elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 25 niniejszej uchwały oraz odcinków przyłączy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
  - 4) Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału 2, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.

#### §5.

### 1. *Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – Kp, obowiązują następujące ustalenia:*

- 1) **Przeznaczenie terenu – teren obsługi komunikacji samochodowej – parking.**
- 2) Ilość, parametry oraz rodzaj nawierzchni miejsc parkingowych – warunkowana dostępnością terenową wynikającą z przepisów szczególnych w tym zakresie. Uzasadnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych winna być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego.
- 3) Na terenie parkingu dopuszcza się umieszczanie elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 25 niniejszej uchwały oraz odcinków przyłączy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- 4) Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału 2, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.

#### §6.

### 1. *Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – ZL, obowiązują następujące ustalenia:*

- 1) **Przeznaczenie terenu – tereny leśne. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Ustala się możliwość zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (ścieżki/szlaki spacerowe, edukacyjne, rowerowe, konne, obiekty małej architektury) z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie;**
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 6.1.1.a) obowiązek ochrony terenów leśnych zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów szczególnych mający na celu zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych;
  - 6.1.1.b) prowadzenie gospodarki leśnej w odniesieniu do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa zgodnie z uproszczonymi planami urządzenia lasów poszczególnych wsi (w przypadku braku tych planów zasady gospodarki leśnej ustala właściwy starosta);
  - 6.1.1.c) obowiązek przeklasyfikowania zalesionych gruntów porolnych, po uzgodnieniu z właściwą jednostką terytorialną, w Starostwie Powiatowym w Busku-Zdroju.



- 3) Ustala się możliwość zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego lasów, przy zachowaniu następujących zasad:
- a) ruch turystyczny może odbywać się po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach/szlakach,
  - b) uwzględnienie ustaleń programu ochrony przyrody opracowanego przez właściwą jednostkę terytorialną.
- 4) Zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz działań powodujących zanieczyszczenie i degradację środowiska leśnego (w tym zakaz składowania odpadów) za wyjątkiem służących prowadzeniu prawidłowej gospodarki leśnej.
- 5) Zakaz wzniesienia otwartych źródeł ognia w odległości 100 m od granic lasu.
- 6) Na terenach znajdujących się w obszarze lasów ochronnych, prowadzenie gospodarki leśnej winno odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §7.

### 1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – R, obowiązuje następujące ustalenia:

- 1) **Przeznaczenie terenu – grunty orne i trwale użytki zielone. Dopuszcza się realizację upraw ogrodniczych, sadów produkcyjnych i plantacji oraz realizacji niezbędnej infrastruktury w zakresie sieci infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych, ścieżek turystycznych, rowerowych i konnych oraz cieków, spiętrzeń, stawów hodowlanych i małych zbiorników wodnych o funkcji retencji rolniczej oraz urządzenia melioracji wodnych.** Ustala się możliwość zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego (ścieżki/szlaki spacerowe, edukacyjne, rowerowe, konne, obiekty małej architektury). Ustala się również możliwość realizacji innych obiektów i urządzeń produkcji polowej o charakterze tymczasowym oraz budowę zabudowy zagrodowej.
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę zagrodową, nie oznaczoną na rysunku Planu, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy na zasadach obowiązujących w §11;
  - b) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, łąk i pastwisk z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie lub możliwość wyznaczenia nowego dojazdu do pól;
  - c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, w którym prowadzona jest działalność rolnicza, w rozumieniu przepisów szczególnych, oraz która spełnia warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną oraz ma zapewniony dostęp do drogi publicznej;
  - d) zakaz prowadzenia działalności niezgodnej z funkcją rolniczą terenów oraz powodującej utratę zdolności produkcyjnej gruntów rolnych;
  - e) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną oraz zadrzewień, rowów i oczek wodnych;
  - f) zakaz realizacji składowisk i wysypisk odpadów;
  - g) zakaz budowy obiektów kubaturowych na terenach, na których zlokalizowany jest obszar Natura 2000 – Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034, oraz nakaz zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt



będących przedmiotami ochrony ww. obszaru, zgodnie z przepisami o których mowa w §8 ust. 1 pkt 6 niniejszej uchwały;

- h)** zakaz budowy ferm hodowlanych w systemie bezściółkowym;
  - i)** rekultywacja terenów zdegradowanych w wyniku niewłaściwej działalności rolniczej;
  - j)** dopuszcza się usługi towarzyszące zabudowie zagrodowej związane z produkcją rolniczą i leśną, w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji w zakresie nie zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały.
- 3)** Na obszarach objętych systemem melioracji wodnych:
- 7.1.1.a)** przy realizacji inwestycji uwzględnienie istniejących urządzeń melioracyjnych i zachowanie od nich odległości min. 1,5 m po obu stronach cieku,
  - 7.1.1.b)** zakaz wpuszczania do urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających podczyszczania,
  - 7.1.1.c)** w przypadku zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze wymagane jest uzgodnienie z właściwym zarządcą gospodarki wodnej.
  - 7.1.1.d)** na terenach R, przez które przebiegają elementy infrastruktury technicznej (istniejące i projektowane), mają zastosowanie odpowiednie ustalenia §16.
- 4)** na terenach R, które są położone w obrębie udokumentowanych złóż kopalin mineralnych obowiązują ustalenia przepisów szczególnych;
- 5)** użytkowanie terenów R objętych „Planem działalności rolnośrodowiskowej” zgodnie z postanowieniami tego dokumentu.

## **§8.**

### **1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – ZCp, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1)** W granicach strefy ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza oznaczonego na rysunku planu ZCp obowiązują zasady wynikające z przepisów odrębnych odnoszących się do lokalizacji cmentarzy.
- 2)** Określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza wynoszącą 50 m z uwagi na zwodociągowane tereny zabudowy;
- 3)** W obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności,
  - c) zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 4)** Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m.

## **§9.**

### **1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – U/ZC, obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) Przeznaczenie terenu – teren usług obsługujących cmentarz - projektowany.** Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących rozwojowi cmentarza oraz realizację niezbędnej infrastruktury technicznej. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych – m.in. w zakresie usług pogrzebowych, handlu i rzemiosła, warsztatów kamieniarskich wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §5 ust. 2 pkt 18 niniejszej uchwały.  
Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych obsługujących cmentarz. Ilość, parametry oraz rodzaj nawierzchni – warunkowana dostępnością terenową wynikającą z przepisów szczególnych w tym zakresie. Zakazuje się lokalizacji obiektów zgodnie z §26, pkt. 1 ust. 3.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.** Gabaryt obiektów – do 2 kondygnacji nadziemnych. Obowiązują pozostałe ustalenia ogólne określone w §11 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym dla określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi pasa drogowego drogi powiatowej oznaczonej w części graficznej symbolem – 009KDZ1/2.
- 3) Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału 2, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.**

#### **ROZDZIAŁ IV.**

##### **POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE**

###### **§1.**

*Obszar objęty zmianą planu położony jest w części w zasięgu gruntów rolnych IV, V i VI klasy bonitacyjnej, dla których zgodnie z postanowieniami ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) – nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze.*

#### **ROZDZIAŁ V.**

##### **PRZEPISY KOŃCOWE**

###### **§1.**

*Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.*

###### **§2.**

*Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Solec-Zdrój.*

###### **§3.**

*Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.*

###### **§4.**

*Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej Uchwały.*

**Przewodniczący Rady  
Paweł Patrzalek**