

**UCHWAŁA NR XLI/251/13**  
**Rady Gminy w ŁAGOWIE**  
**z dnia 27 marca 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Łagów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów, Rada Gminy w Łagowie po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów uchwaloną Uchwałą Nr LIII/293/2010 Rady Gminy w Łagowie z dnia 18 stycznia 2010 r. uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Ustalenia ogólne**

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

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów, zwany dalej „planem”, o którym mowa w Uchwale Nr XV/113/04 Rady Gminy Łagów z dnia 24 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów w granicach sołectw.
2. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) Treść niniejszej uchwały,
  - 2) Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów – skala 1: 2000 – zał. Nr 1.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – zał. Nr 2,
  - 2) Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Łagowie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – zał. Nr 3.
4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne o środowisku.
5. Do planu dołączone zostały jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
  - 1) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów,
  - 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów,
  - 3) Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, jako ideogram określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**§ 2**

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów,

- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej w wersji elektronicznej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.),
- 4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 5) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej)** – rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się po obrysie ścian zewnętrznych, lub w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie połączeń dachowych na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 7) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczających dróg, 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,
- 9) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 50% i więcej na działce wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 50% na działce. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej,
- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, rzemiosła i gastronomii, które mogą być realizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, te które nie wymagają uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 14) **obiektach wytwórczości i rzemiosła** – należy przez to rozumieć usługi nieprodukcyjne tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi o rzemiosło,
- 15) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 16) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>,
- 17) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska,
- 18) **obiektach budowlanych związanych z gospodarką leśną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z gospodarką leśną oraz wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,
- 19) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- 20) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

- 21) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośniki informacji o produktach typu baner reklamowy, szyld lub billboard,
- 22) **budynkach związanych z działalnością rolniczą** – należy przez to rozumieć budynki związane z zabudową zagrodową, w tym budynki mieszkalne, oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, a także budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 23) **obiektach budowlanych związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości,
- 24) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość budowy drugiego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu na tej samej działce za istniejącą zabudową, Obsługa komunikacyjna z przylegającej do działki drogi poprzez służebność gruntową lub wydzieloną drogę wewnętrzną,
- 25) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych,
- 26) **terenach funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 27) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć obszar oddziaływania linii energetycznej, w którym następuje przekroczenie dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego oraz występują ograniczenia związane z wymaganiami eksploatacyjnymi,
- 28) **strefie kontrolowanej** - należy przez to rozumieć obszar oddziaływania od gazociągu, w której operator sieci gazowej powinien kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu. W strefie tej zabrania się wznoszenia budynków, urządzać stałe składy i magazyny, sadzić drzewa oraz nie mogą być podejmowane żadne działania mogące zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się urządzenie parkingów nad gazociągami.

## ROZDZIAŁ 2

### Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

#### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy, tj.:
  - 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 kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
  - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględnić łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:

- a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
  - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
  - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
  - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

#### § 4

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) oznaczenia literowe i literowo - cyfrowe terenów funkcjonalnych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - e) granica Cisowsko-Orłowińskiego Parku Krajobrazowego,
  - f) granica Obszaru Natura 2000 "Lasy Cisowsko-Orłowińskie",
  - g) linie energetyczne 15 kV wraz ze strefą techniczną.
- 2) pozostałe oznaczenia są oznaczeniami informacyjnymi.

### ROZDZIAŁ 3 Ogólne ustalenia realizacyjne

#### § 5

1. Ustalenia zawarte w niniejszym planie stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi oraz rysunkiem planu dotyczącymi poszczególnych terenów funkcjonalnych, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

#### § 6

1. Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie sposobu użytkowania terenu, w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5 m, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4 m. Drogi wewnętrzne, które nie posiadają obustronnego połączenia z układem komunikacyjnym zewnętrznym należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.
  - 2) budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 5 działu II, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu.
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego a nieprzekraczalną linią zabudowy z możliwością jej rozbudowy oraz nadbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku osi drogi.
4. Realizacja nowych budynków lub 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

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem pasów drogowych, utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 i 4 o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach.
2. Wyznaczanie i realizację ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli szerokość pasa drogowego umożliwia taką lokalizację oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
  - 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych i leśnych.

#### § 8

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. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest poza zasięgiem systemu alarmowania dźwiękowego, w związku z tym na teren objęty planem należy wyposażyć w taki system.
5. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

### ROZDZIAŁ 4

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

#### § 9

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne wyznaczone na rysunku planu:
  - 1) RM, RM1 - tereny zabudowy zagrodowej,
  - 2) R - tereny rolnicze,
  - 3) UM - teren zabudowy usługowo - mieszkalnej,
  - 4) U - teren usług,
  - 5) ZL - tereny lasów,
  - 6) ZZ - tereny dolin rzecznych,
  - 7) WS - tereny wód płynących,
  - 8) W - pompownie wody,
  - 9) KD-L - drogi powiatowe klasy lokalnej,
  - 10) KD-D - drogi gminne klasy dojazdowej,
  - 11) KDW - drogi wewnętrzne.
2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej zgodnie z § 34 niniejszej uchwały:
  - 1) zaopatrzenia w wodę,
  - 2) odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych,
  - 3) odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych,
  - 4) zaopatrzenia w gaz,
  - 5) zasilania energetycznego,
  - 6) telekomunikacji,

- 7) gospodarki odpadami,
- 8) zaopatrzenia w ciepło.

## ROZDZIAŁ 5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

### § 10

Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

1. zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno.
2. ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki cech architektury budynków, dopuszczalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m.
3. wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
4. dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy w formie:
  - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 5 m,
  - b) tablic, neonów, ekranów o powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup>,
  - c) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## ROZDZIAŁ 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 11

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie istniejących zadrzewień i wkomponowanie ich w zieleń urządzoną towarzyszącą terenom inwestycyjnym (RM, RM1, U, UM),
  - 2) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych na terenach oznaczonych symbolem ZZ wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia związane z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników i cieków wodnych.
  - 4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie zdolności retencyjnej obszaru ich zlewni, zakaz zmiany przebiegu koryt cieków wodnych polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu,
  - 5) ochrona terenów wodonośnych i udokumentowanych zasobów wód podziemnych.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
  - 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
  - 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny,
  - 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności, produkcją żywności lub upraw polowych,
  - 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.
3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w dolinach rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ narażonych na niebezpieczeństwo podtopień.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

### § 12

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Sędek tworzy:

1. Cisowsko-Orłowiński Park Krajobrazowy,
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 - Prawo ochrony środowiska,
  - 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
  - 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
  - 7) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
3. Do szczególnych celów ochrony Parku należy:
- 1) zachowanie cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,
  - 2) zachowanie różnorodności geologicznej, w tym obszarów występowania rzeźby lessowej,
  - 3) racjonalne wykorzystanie zasobów złóż kopalin,
  - 4) zachowanie naturalnych fragmentów ekosystemów wodnych (rozlewisk i starorzeczy),
  - 5) zachowanie populacji roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,
  - 6) zachowanie siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym w szczególności torfowisk,
  - 7) zachowanie układów i obiektów zabytkowych, a także licznych miejsc pamięci narodowej,
  - 8) preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,
  - 9) zachowanie wartości historycznych, kulturowych i etnograficznych,
  - 10) zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,
  - 11) ograniczanie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na krajobraz.
4. Zachodnia część terenu objętego planem położona jest w obszarze NATURA 2000 "Lasy Cisowsko-Orłowińskie", w stosunku do którego zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:
- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000,
  - 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000,
  - 3) pogorszyć integralność obszaru NATURA 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

### § 13

Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. z 2009 r. Dz. U. nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami).

### § 14

1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM, RM1, U i UM ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

### § 15

Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem dróg oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## ROZDZIAŁ 7

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

#### § 16

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, stanowiska archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej,
2. Wskazuje się obiekt wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków - Kapliczkę Przydrożną.
3. Dla obiektu wpisanego do ewidencji zabytków, ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
  - 2) projekty zmian związane z naruszeniem wyglądu zewnętrznego wymienionego obiektu wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### § 17

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa krzyże i figury przydrożne.
2. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1:
  - 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, tj. w promieniu 10m od takiego obiektu powinny uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję.

## ROZDZIAŁ 8

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

#### § 18

Nie ustala się, ponieważ przestrzenie publiczne nie zostały wyznaczone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów.

## DZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

## ROZDZIAŁ 1

### Ustalenia szczegółowe, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

#### § 19

Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania planu, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków.
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej.
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.
4. Obiekty użyteczności publicznej należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 20

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe zabudowa zagrodowa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa jednorodzinna,
    - b) usługi komercyjne,



- c) usługi publiczne,
  - d) obiekty budowlane związane z działalnością rolniczą,
  - e) obiekty budowlane związane z działalnością agroturystyczną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się 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,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni działki,
  - 6) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i związanych z działalnością agroturystyczną,
  - 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m i min. 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m oraz min. 1000m<sup>2</sup> dla działki usługowej przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki,
  - 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków wchodzących w skład zagród rolniczych na cele rekreacji indywidualnej,
  - 9) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych i usług komercyjnych w drugiej linii zabudowy,
  - 10) zasady obsługi komunikacji, obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM - z dróg oznaczonych symbolami KD-L, KD-D i KDW,
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg KD-L,
    - b) 6 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg KD-D i KDW.
3. W terenach RM ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:
- 1) ograniczenie nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych i związanych z działalnością agroturystyczną do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych i związanych z działalnością agroturystyczną do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 3) wysokość podpiwniczeń nie może być wyższa niż 1,3 m ponad poziom terenu,
  - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków związanych z działalnością rolniczą i inwentarskich – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 5) geometria dachów głównie bryły budynków nowo budowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i odbudowywanych – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków. Dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku. Dopuszcza się inne zwieńczenia budynków jeżeli wynika to z indywidualnych cech budynków,
  - 6) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30° na budynkach gospodarczych i garażach oraz budynkach inwentarskich, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
  - 7) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu tego budynku,
  - 8) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi.

## § 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM1 – tereny zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty budowlane związane z działalnością rolniczą,
  - b) obiekty budowlane związane z działalnością agroturystyczną,
  - c) budynki gospodarcze i garaże.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - 2) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się 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,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni działki,
  - 6) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną,
  - 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1000 m<sup>2</sup> dla działki przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m i min. 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej przy minimalnej szerokości frontu działki 20 m oraz min. 1000m<sup>2</sup> dla działki usługowej przy minimalnej szerokości frontu działki 25 m. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzieleniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podział służący wydzieleniu zabudowanej części działki,
  - 8) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków wchodzących w skład zagród rolniczych na cele rekreacji indywidualnej,
  - 9) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, garaży, budynków gospodarczych i usług podstawowych w drugiej linii zabudowy,
  - 10) zasady obsługi komunikacji, obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM - z dróg oznaczonych symbolami KD-L, KD-D i KD-W,
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg KD-L,
    - b) 6 od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg KD-D i KD-W.
3. W terenach ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:
  - 1) ograniczenie nowo budowanych budynków mieszkalnych i związanych z działalnością agroturystyczną do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 2) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych i budynków związanych z działalnością agroturystyczną do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków związanych z działalnością rolniczą i budynków inwentarskich – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 4) geometria dachów głównej bryły budynków nowo budowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i odbudowywanych – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30<sup>o</sup> do 50<sup>o</sup> z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków. Dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku. Dopuszcza się inne zwieńczenia budynków jeżeli wynika to z indywidualnych cech budynków,
  - 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>o</sup> na budynkach gospodarczych i garażach oraz budynkach inwentarskich, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 metra od granicy działki,
  - 6) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu tego budynku,
  - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi.

## § 22

1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa, urządzenia infrastruktury technicznej, zadrzewienia, szlaki turystyczne i ścieżki rowerowe.
2. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy na zasadach określonych w § 20 ust. 3,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Łagów, oraz działka na której lokalizowana będzie taka zabudowa będzie posiadała uregulowany dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 20 ust. 3, przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, lecz nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - 3) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 4) dopuszcza się adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej,
  - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

## § 23

1. Dla terenów oznaczonych symbolem UM – tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne, obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - c) usługi publiczne.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze i garaże,
    - b) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
    - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
    - d) place manewrowe,
    - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - f) zieleń urządzona o funkcji izolacyjnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UM:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,8,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
  - 3) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczenie wysokości budynków innych niż budynki gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość budynków innych niż garaże i gospodarcze do kalenicy nie może być większa niż 12 m mierzona przed wejściem do budynku,
    - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
    - d) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
    - e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
    - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

3. W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150m<sup>2</sup> usług komercyjnych i obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz usług publicznych.
4. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzielaniu zabudowanej części działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem UM z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L,
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczających dróg KD-L.

## § 24

1. Dla terenów oznaczonych symbolem U – tereny zabudowy usługowej, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) budynki służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych – usługi komercyjne,
    - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokale mieszkalne,
    - b) usługi publiczne,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,5,
  - 2) w obrębie nowo zabudowywanych działek powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 20% tych działek,
  - 3) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) ograniczenie wysokości budynków innych niż budynki gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość budynków innych niż garaże i gospodarcze do kalenicy nie może być większa niż 12 m mierzona przed wejściem do budynku,
    - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
    - d) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,
    - e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
    - f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpityowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
    - g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
3. W celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150m<sup>2</sup> usług komercyjnych i obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego oraz usług publicznych.
4. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzielaniu zabudowanej części działki.
5. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L i KD-D,
6. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L oraz 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D.
7. Dopuszcza się lokalizację urządzenia do alarmowania dźwiękowego.

## § 25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL – tereny lasów:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach,
    - b) ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
    - c) obiekty małej architektury służące turystyce.
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.

## § 26

1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZZ – tereny dolin rzecznych, ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze i zieleń łęgowa,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - b) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.
2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
  - 1) obiektów budowlanych kubaturowych, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych,
  - 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji koryt rzek i cieków wodnych oraz roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmacniania brzegów,
  - 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieku.,
  - 4) W celu uzyskania dostępu do cieków wodnych wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od cieku wodnego.

## § 27

1. Dla terenów oznaczonych symbolem WS – tereny wód płynących, dla których ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe: odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowów melioracyjnych,
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: wykorzystanie wody do celów gospodarczych.
2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.
4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
  - a) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż obiekty hydrotechniczne oraz przejścia i przeprawy,
  - b) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

## § 28

Dla terenu oznaczonego symbolem W - teren pompowni wody uchwała się:

1. Przeznaczenie podstawowe - pompownia wody,
2. Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna,
3. Zasady zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych.

## § 29

Dla terenów oznaczonych symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jak w stanie istniejącym,
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

## § 30

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Droga powiatowa klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 14 m,
  - 2) szerokość jezdni 7 m,
  - 3) chodniki.
2. Droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,5 m,
  - 3) chodniki.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego terenu oraz budowę zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 2

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

## § 31

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:
  - 1) tereny górnicze,
  - 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 12.
3. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – ustalenia zgodnie z § 16 ust 2 i 3.
4. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – § 11 ust. 3 i 4.

## ROZDZIAŁ 3

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

## § 32

1. W obrębie obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).
2. Dla terenów oznaczonych na załączniku graficznym symbolami RM dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na następujących zasadach i warunkach:
  - 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 publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielanych działek powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m,
  - 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
  - 6) nowo wydzielane drogi wewnętrzne zgodnie z § 6 ust. 2 pkt. 1.
3. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

## ROZDZIAŁ 4

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

#### § 33

W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

## ROZDZIAŁ 5

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

#### § 34

1. **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.

2. **W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

- 1) obszar objęty planem będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejących wodociągów,
- 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 gminnych sieci wodociągowych 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 sanitarno-bytowych, ustala się:**

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków w Czyżowie, lub innej jeżeli wyniknie to ze szczegółowych rozwiązań projektowych,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach nie skanalizowanych tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) tereny siedlisk, dla których z przyczyn ekonomicznych nie będzie budowana kanalizacja sanitarne winny posiadać szczelne bezodpływowe zbiorniki na ścieki lub oczyszczalnie przydomowe.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu do odbiorników, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać,
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg rowami lub kanalizacją deszczową, po ich uprzednim podczyszczeniu, do naturalnych cieków lub zbiorników retencyjnych, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

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

- 1) budowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, przy zachowaniu stref kontrolowanych,
- 3) W przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.

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

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę,
- 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,
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych,
- 5) napowietrzne linie energetyczne należy sukcesywnie kablować,
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100. Zaleca się przyjęcie następujących odległości (stref technicznych) dla budynków mieszkalnych:
  - a) min. 5 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych,
  - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
  - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:**

- 1) 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 i walorów krajobrazowych sołectwa.
- 2) napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** w systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych.

**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 lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na składowisko odpadów zlokalizowane poza granicami gminy Łagów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania,
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych oraz wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 29 i 30.**

**11. Wprowadza się zakaz budowy elektrowni wiatrowych.**

## ROZDZIAŁ 6

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

#### § 35

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

## ROZDZIAŁ 7

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

#### § 36

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:

- 1) RM, RM1 - tereny zabudowy zagrodowej - 20%,
- 2) UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - 25%,
- 3) U - tereny usług - 20%,
- 4) ZL - tereny lasów - 10%,
- 5) KD-L - drogi powiatowe klasy lokalnej - 30%,



- 6) KD-D - drogi gminne klasy dojazdowej - 10%,
- 7) KDW - drogi wewnętrzne - 10%.

**DZIAŁ III**  
**Ustalenia końcowe**

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy uzupełniające**

**§ 37**

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

**Rozdział 2**  
**Przepisy końcowe**

**§ 38**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagów.

**§ 39**

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

PRZEDSIĘDZĄCY  
RADY GMINY ŁAGÓW  
*[Podpis]*  
mgr inż. Zdzisław Wójcik



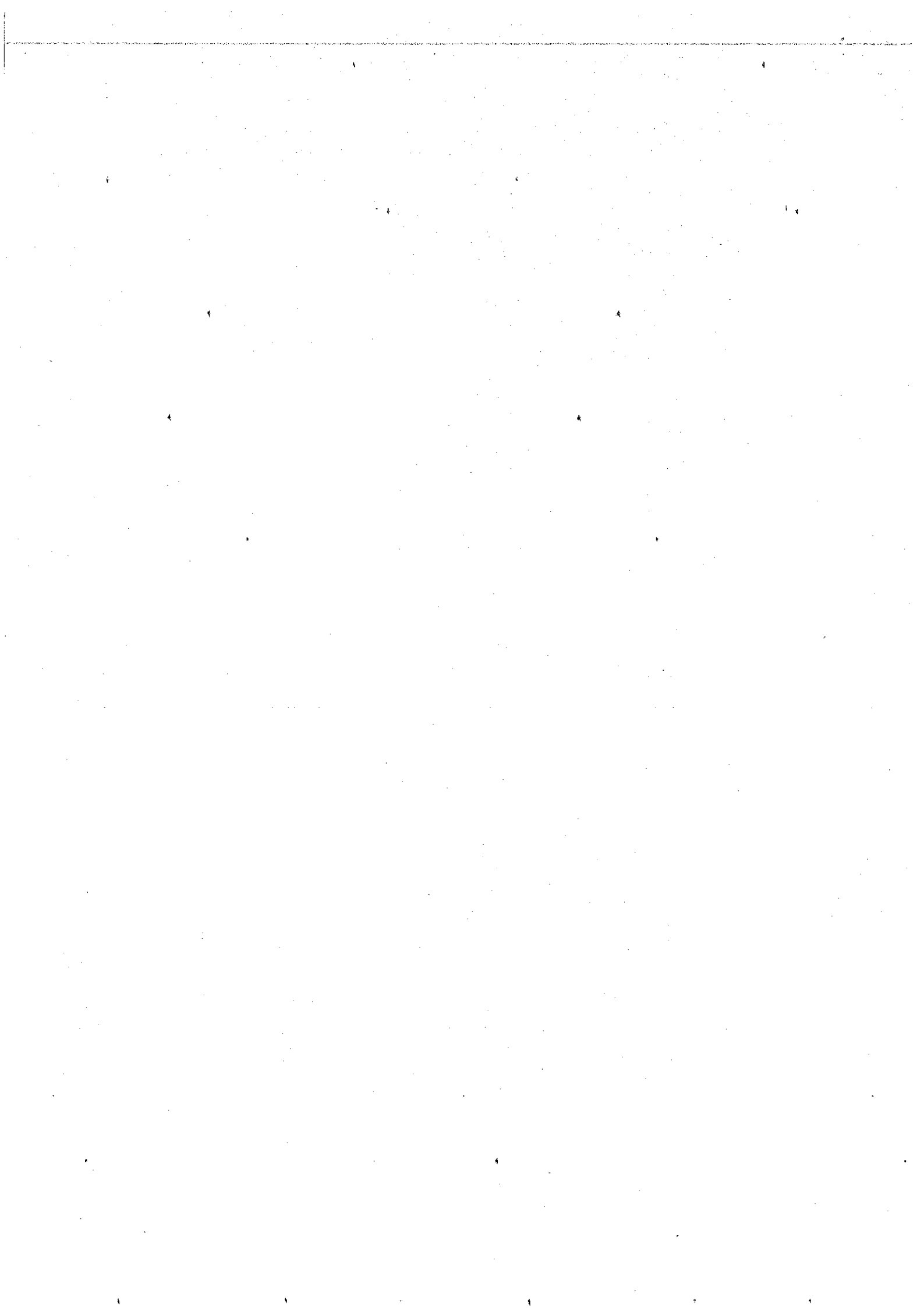
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/251/13 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagowie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek.

Rada Gminy postanawia nie uwzględnić uwagi złożonej przez:

Panią Justynę Dachowską - zmiana przeznaczenia wskazanej działki wymaga zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów. Uwaga niezgodna ze Studium.

PRZEDSIĘWZIĘCIE  
RADY GMINY ŁAGÓW  
mar 13. 2013 r. w Łagowie



**Załącznik Nr 3 do Uchwały XLI/251/13 Rady Gminy w Łagowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Łagowie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek, na terenie gminy Łagów, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Łagów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek, na terenie gminy Łagów będą realizowane zgodnie z planem Inwestycyjnym Gminy,
2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

PROTOKÓŁ  
RADY GMINY ŁAGÓW

mgr inż. Zdzisław Małuch



**UZASADNIENIE**  
**Do Uchwały Nr XLI/251/13**  
**Rady Gminy w Łagowie**  
**z dnia 27 marca 2013 r.**

Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sędek na terenie gminy Łagów podjęto w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr z 2012 r. poz. 647 ze zm.). Niniejsza uchwała kończy tryb postępowania w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziany w art. 17 w/w ustawy. Posiadanie przez gminę planu zagospodarowania przestrzennego jest bardzo ważne dla gminy, gdyż plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego na podstawie, którego można wydawać decyzje administracyjne (głównie pozwolenia na budowę i decyzje w sprawie podziałów nieruchomości). Tak, więc skróci on proces inwestycyjny, gdyż inwestor ubiegając się o pozwolenie na budowę nie będzie występował do gminy o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, której wydanie jest procesem czasochłonnym, lecz na podstawie ważnego wypisu i wrysłu z planu zagospodarowania przestrzennego będzie mógł wystąpić do właściwego organu o pozwolenie na budowę.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na mapie ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000. Ustawodawca dopuszcza opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 2000, w przypadku, gdy plan obejmuje obszar o znacznej powierzchni. Przedmiotowy plan obejmuje obszar całego sołectwa (pokrywającego się z granicami obrębu geodezyjnego), a więc taki obszar uznawany jest za znaczny obszar.

Plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów.

PRZEDSIĘSIĄDZĄCY  
RADY GMINY ŁAGÓW  
mgr inż. Andrzej Masdukiel

