

**UCHWAŁA NR L/317/13.**  
**Rady Gminy w ŁAGOWIE**  
**z dnia 25 września 2013 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) 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 Nowa Zbelutka 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 Nowa Zbelutka 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 Nowa Zbelutka 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 Nowa Zbelutka na terenie gminy Łagów,
  - 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Zbelutka na terenie gminy Łagów,
  - 3) Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, jako ideogram określający zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Zbelutka 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) **wskaźniku 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 roślinność,
- 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 podstawowych** – 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) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 15) **budynkach rekreacji indywidualnej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>,
- 16) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska,
- 17) **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, urządzenia melioracji wodnych, 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,
- 18) **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,
- 19) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośniki informacji o produktach typu baner reklamowy, szyld lub billboard,
- 21) **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-spożywcemu, a także budynki i urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 22) **objektach budowlanych związanych z działalnością agroturystyczną** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości,
  - 23) **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,
  - 24) **modernizacji** - należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych,
  - 25) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
  - 26) **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,
  - 27) **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, urządzić stałe składy i magazyny, sadzić drzewa oraz nie mogą być podejmowane żadne działania mogące zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

## 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 będące obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) oznaczenia literowe i literowo - cyfrowe terenów funkcjonalnych,
  - c) nieprzekraczalnie linie zabudowy,
  - d) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - e) granica Cisowsko-Orłowińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - f) obszary zmellorowane,
  - g) linie energetyczne 15 kV wraz ze strefami technicznymi,
  - h) stanowiska archeologiczne,
  - i) tereny predysponowane do powstawania osuwisk.
- 2) oznaczenia informacyjne:
  - a) granica Chmieleńsko-Szydłowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - b) stacje transformatorowe.

### 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.
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 wodociągowych 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 przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 4

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

## § 9

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:
  - 1) RM, RM1, RN2, RM3, RM4 - tereny zabudowy zagrodowej,
  - 2) R - tereny rolnicze,
  - 3) ZL - tereny lasów,
  - 4) RL - tereny zalesień,
  - 5) UP - teren usług publicznych,
  - 6) K1 - teren oczyszczalni ścieków,
  - 7) WS - wody płynące,
  - 8) ZZ - tereny dolin rzecznych,
  - 9) KD-Z - droga powiatowa klasy zbiorczej,
  - 10) KD-L - drogi powiatowe klasy lokalnej,
  - 11) KD-D - drogi gminne klasy dojazdowej,
  - 12) 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 stałymi,
  - 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 ujednołicony, 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. dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
3. ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki cech architektury budynków,
4. dopuszczalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m.
5. wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
6. 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) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
  - 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 wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
  - 4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych i podnoszenie zdolności retencyjnej obszaru ich zlewni, prowadzenie regulacji koryt przy użyciu naturalnych materiałów, ograniczania zmiany koryt polegającej na prostowaniu i skręcaniu ich biegu,
  - 5) ochrona terenów wodonośnych i udokumentowanych zasobów wód podziemnych.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują:
  - 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.
5. W obrębie obszarów zmeliorowanych, projektowana zabudowa nie może naruszać systemu drenarskiego, w przypadku kolizji planowanej zabudowy z systemem drenarskim, system ten należy przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie.
6. W obrębie obszarów zmeliorowanych wprowadzać zalesienia w sposób nie kolidujący z systemem drenarskim lub ewentualnie system należy przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie.

## § 12

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

1. Cisowsko-Orłowiński Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiący otulinę Cisowsko-Orłowińskiego Parku Krajobrazowego.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zakazy:
  - 1) 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;
  - 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego, a także budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-biotnych.
3. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK ustala się:
  - 1) ochrona dużych kompleksów leśnych dla zachowania różnorodności biologicznej lasu,
  - 2) zapewnienie bioróżnorodności ekosystemów, a w szczególności najcenniejszych zbiorowisk łąk i torfowisk,
  - 3) zachowanie naturalnych fragmentów obszarów wodnych i torfowisk,
  - 4) zachowanie tworów i składników przyrody nieożywionej.

## § 13

1. 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 2013 r. poz. 627 z późniejszymi zmianami)
2. Teren objęty granicami opracowania planu posiada wyjątkowe walory krajobrazowe. W celu ich ochrony wprowadza się w ochronę punktów widokowych poprzez zakaz zalesień, zadrzewień oraz zabudowy w wyznaczonej na rysunku planu strefie widokowej.

## § 14

Dla terenów oznaczonych symbolami RM, RM1, RM2, RM3, RM4 i UP 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 ewidencji i rejestru zabytków.
2. Nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.
3. Wskazuje się stanowiska archeologiczne, w obrębie których wprowadza się następujące zasady ochrony:
  - 1) wyklucza się przekształcenie bądź użytkowanie stref archeologicznej ochrony biernej w ich granicach, które mogłyby powodować degradację ich wartości naukowej i kulturowej. Do tych działań należą w szczególności prace związane z wybiórka piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu,

- 2) podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach tych stref wymaga uzyskania szczegółowych ustaleń konserwatorskich (Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego),
- 3) informację o występowaniu stanowiska archeologicznego należy umieszczać w wyrysach i wypisach ze zmiany planu oraz właściwy wpis należy umieścić w decyzji o pozwoleniu na budowę.

## § 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 i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów.
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, RM1, RM3, RM4 – tereny zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa jednorodzinna,
  - b) usługi komercyjne podstawowe,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - 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 lub min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 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 służyący 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 podstawowych w drugiej linii zabudowy,
  - 10) zasady obsługi komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM z istniejącej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW,
    - b) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM1 z istniejących dróg powiatowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Z, KD-L oraz z dróg oznaczonych symbolem KDW,
    - c) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM3 - z drogi oznaczonej symbolem KD-Z, KD-D i KDW,
    - d) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM4 z - dróg oznaczonych symbolem KD-Z i KDW.
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających dróg KD-Z i KD-L,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg KD-D i KDW.
3. W terenach 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 budynków gospodarczych i garaży, inwentarskich oraz budynków związanych z działalnością rolniczą – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 4) geometria dachów głównie bryły budynków nowo budowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i odbudowywanych – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 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,
  - 5) 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,
  - 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.

## § 21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM2** – 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 lub 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 i budynków gospodarczych,
  - 10) zasady obsługi komunikacji: obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem RM2 z istniejącej drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L,
  - 11) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L,
3. W terenach ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:
  - 8) ograniczenie nowo budowanych budynków mieszkalnych i związanych z działalnością agroturystyczną do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - 9) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych, związanych z działalnością agroturystyczną do kalenicy dachu nie może być większa niż 11 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 10) wysokość budynków gospodarczych, garaży, inwentarskich oraz budynków związanych z działalnością rolniczą – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy dachu ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
  - 11) geometria dachów głównej bryły budynków nowo budowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i odbudowywanych – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</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,
  - 12) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</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,
  - 13) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu tego budynku,
  - 14) 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) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej poza terenami predysponowanymi do powstawania osuwisk, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Łagów, oraz gdy 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych, lecz nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 3) dopuszcza się adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej,
  - 4) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

## § 23

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.

## § 24

1. Wprowadza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem RL, dla których wprowadza się
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne.
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi dojazdowe, ścieżki i szlaki turystyczne oraz obiekty budowlane związane z gospodarką leśną,
  - 3) liniowe obiekty infrastruktury technicznej.
2. Tereny wskazane do zalesienia stanowią w przewadze grunty niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych.

## § 25

1. Dla terenu oznaczonego symbolem UP – tereny usług publicznych, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia służące realizacji celów publicznych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokalizacja obiektów sportu i rekreacji,
    - b) otwarte przestrzenie publiczne, place,
    - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
    - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - e) zieleni urządzona towarzysząca obiektom budowlanym.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UP,
  - 1) nie dopuszcza się lokalizacji oddzielnych budynków mieszkalnych,
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy – do 0,6,
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 40%,
  - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i budynków związanych ze sportem i rekreacją,
  - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- a) ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 12 m ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,
- c) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° do 40°,
- d) 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,
- e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian.

3. 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.

4. Obsługa komunikacyjna - droga oznaczona symbolem KD-L,

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L.

6. Dopuszcza się lokalizację urządzenia do alarmowania dźwiękowego.

## § 26

1. Dla terenu oznaczonego symbolem K1 – teren projektowanej komunalnej oczyszczalni ścieków, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) oczyszczalnia mechaniczna i biologiczna ścieków sanitarnych doprowadzanych z części terenu gminy systemem kanalizacji sanitarnej,
- b) obiekty i urządzenia techniczne związane z eksploatacją oczyszczalni ścieków i jej ochroną.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty administracyjne, gospodarcze związane z procesem odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków,
- b) ciągi komunikacyjne,
- c) zieleń urządzona i nieurzadzona oraz zadrzewienia.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z oczyszczaniem i odprowadzaniem ścieków:

- 1) możliwość rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń technologicznych dla osiągnięcia efektów oczyszczania ścieków odpowiadających normom i wymaganiom ochrony środowiska,
- 2) ograniczenie uciążliwości obiektu,
- 3) w celu ograniczenia uciążliwości oddziaływania oczyszczalni ścieków ustala się wprowadzenie pasa zieleni osłonowo-izolacyjnej po stronie zachodniej terenu funkcjonalnego, składającego się z pasa zieleni, oraz składającego się głównie z gatunków zimozielonych o zróżnicowanej wysokości i pokroju.

3. Wysokość zabudowy nie może być większa niż 10 m w najwyższym punkcie budynku ponad poziom terenu przed wejściem do budynku,

4. Geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15° do 45°.

5. Obsługa komunikacyjna - droga oznaczona symbolem KD-Z,

6. Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczającej drogi KD-Z.

## § 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 regulacją cieków wodnych.

#### § 28

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 regulacją cieku.

#### § 29

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 5-6 m z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

#### § 30

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Droga powiatowa klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z, dla której ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
  - 2) szerokość jezdni 7 m,
  - 3) chodniki.
2. 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.
3. 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 10 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokość jezdni min. 4,5 m,
  - 3) chodniki.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 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 tereny górnicze.
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. 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

W obrębie obszaru objętego ustaleniami planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## ROZDZIAŁ 4

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

### § 33

1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz budowy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. 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, rozbudowy 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 zaopatrzonej 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 projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej zostaną odprowadzone do gminnej oczyszczalni ścieków w Nowej Zbelutce 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,
- 4) dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków sanitarnych oraz zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne na terenach o odległym czasie budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) 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 ich wcześniejszym podczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne tego wymagają do naturalnych cieków lub zbiorników retencyjnych,
- 3) odprowadzenie wód z terenów dróg rowami lub kanalizacją deszczową, po ich wcześniejszym podczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne tego wymagają do naturalnych cieków lub zbiorników retencyjnych.

**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 zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 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 odrębnych,
- 5) napowietrzne linie energetyczne z poszczególnych central 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 zmianą planu 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.
- 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 i produkcyjnych 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, RM2, RM3, RM4 - tereny zabudowy zagrodowej - 20%,
- 2) ZL - tereny lasów - 10%,
- 3) UP - teren usług publicznych - 30%,
- 4) KD-Z - droga powiatowa klasy zbiorczej - 30%,
- 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.

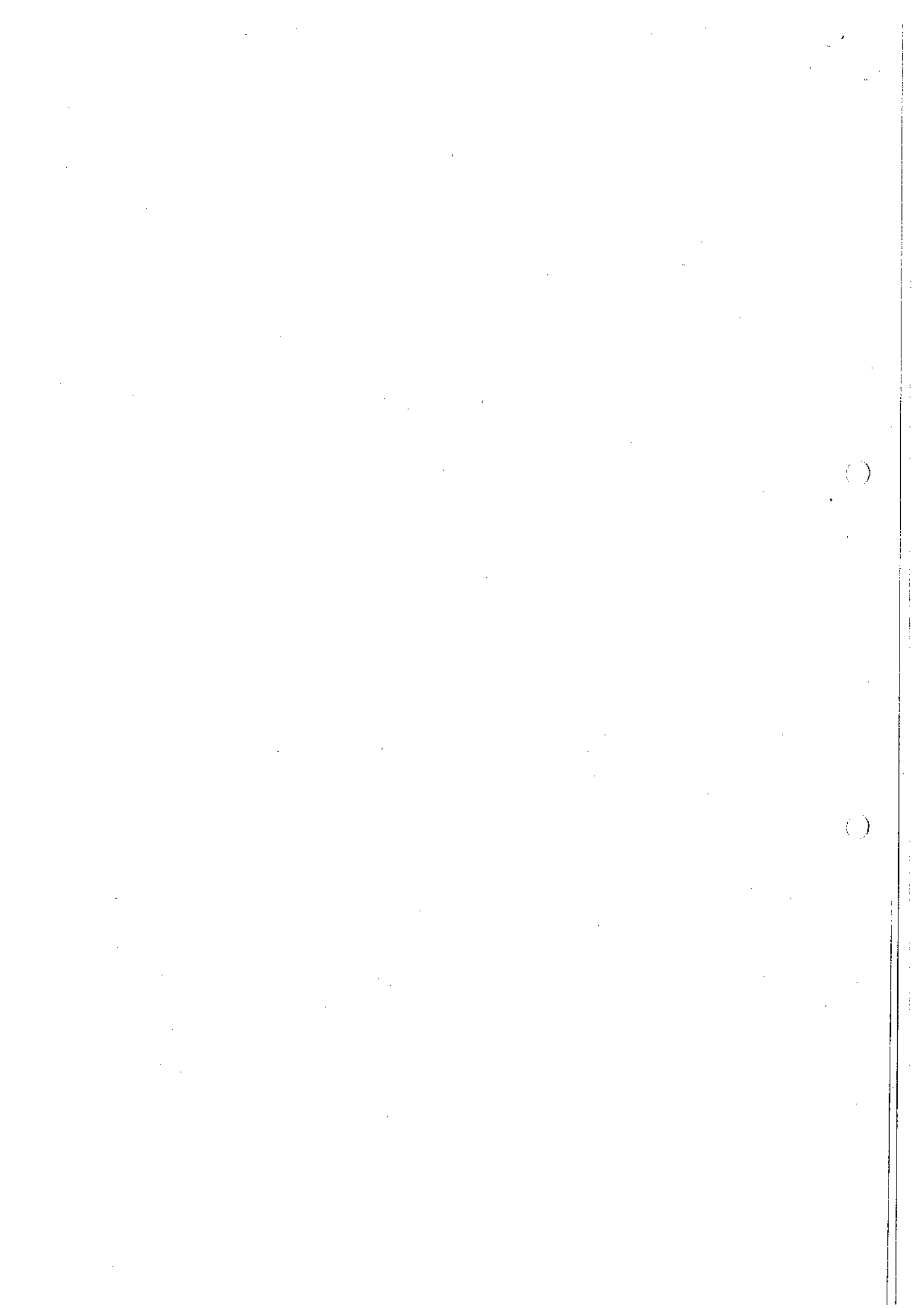
### § 39

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

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ  
W GMINIE ŁAGÓW  
[Podpis]  
[Data]





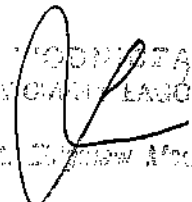


**UZASADNIENIE**  
**Do Uchwały Nr L/317/2013**  
**Rady Gminy w Łagowie**  
**z dnia 25 września 2013 r.**

Uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Nowa Zbelutka 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 wyrysu 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.

PLAN MIEJSCOWY  
M. GMINY ŁAGÓW  
  
mgr inż. Sławomir Modliński

