

## **UCHWAŁA NR XIII/141/16 RADY GMINY W KIJACH**

z dnia 13 kwietnia 2016 r.

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kije, obejmującej obszar w granicach administracyjnych sołectwa Hajdaszek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XX/141/2012 Rady Gminy w Kijach z dnia 26 września 2012 r., skorygowanej uchwałą Rady Gminy w Kijach nr XLVII/308/2014 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kije, przyjętego Uchwałą Nr XIV/115/12 Rady Gminy Kije z dnia 30 marca 2012 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kije uchwalonego Uchwałą Nr XIV/123/04 Rady Gminy w Kijach z dnia 16.07.2004 r. (Dz. Urzęd. Woj. Świąt. z 2004 r. Nr 208, poz. 2758 ze zm.), obejmującą obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Hajdaszek, zwaną dalej „planem”.

#### **Rozdział 1. USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

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

- 1) Część tekstową stanowi treść niniejszej uchwały.
- 2) Część graficzną stanowi rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, w granicach obszaru określonego Uchwałą Nr XX/141/2012 Rady Gminy w Kijach, z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Niniejsza uchwała nie zawiera załącznika stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały one wniesione do projektu planu w wyniku wyłożenia do wglądu publicznego.
- 4) Niniejsza uchwała nie zawiera załącznika, stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, gdyż w planie nie są przewidziane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, związane z realizacją przeznaczenia określonego w planie.

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

- 1) Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu.
- 2) Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Uzasadnienie w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2. 1.** Stosownie do postanowień art. 15 ust 2 i 3 ustawy, plan określa:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- 4) Zasady kształtowania krajobrazu.
- 5) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym.

- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 8) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
- 9) Granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 10) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
- 11) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z uwagi na brak występowania na obszarze objętym planem, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej.
- 2) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 3) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 4) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- 5) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

3. Ustalenia tekstowe zawierające określenia wymienione w ust.1 zostały ujęte w formie:

- 1) Ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, dotyczących całego obszaru objętego planem.
- 2) Ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, dotyczących poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2.

4. Linia rozgraniczająca teren dla ustalonego planem przeznaczenia i zasad zagospodarowania, została określona w rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2.

5. Ustalenia tekstowe, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2 oraz ustalenia graficzne, o których mowa w §1 ust. 1 pkt. 2, stanowią całość obowiązującej zawartości planu, których interpretacja dokonana w układzie kompleksowym przesądza o przeznaczeniu, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz o sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenu, położonego w obszarze objętym planem, stosownie do postanowień art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3. 1.** W rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 2, ustalenia przedstawione w formie oznaczeń graficznych są obowiązujące w zakresie:

- 1) Granic obszaru objętego planem.
- 2) Linii rozgraniczającej teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania.
- 3) Nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 4) Formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów wewnątrz linii rozgraniczającej, oznaczonego symbolem literowym, wymienionych w §5 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 2, mają charakter informacyjny lub stanowią postulowany sposób rozwiązań projektowych, do uściślenia w drodze stosownej decyzji administracyjnej.

**§ 4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy ustawy bez podania jej nazwy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

2. Ilekroć w niniejszej uchwale bez pełnego określenia jest mowa o:

- 1) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w przepisach prawa miejscowego i prawomocnych decyzjach administracyjnych.

- 2) Zmianie planu – należy przez to rozumieć niniejszą część tekstową i rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny Nr 1.
- 3) Obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
- 4) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczony symbolem literowym bądź liczbowo-literowym.
- 5) Liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w rysunku planu, wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.
- 6) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 7) Parametrach działki budowlanej – należy przez to rozumieć jej powierzchnię i szerokość frontowej części działki, który tworzy pas terenu od strony dróg publicznych i wewnętrznych, wyznaczony linią rozgraniczającą.
- 8) Urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia techniczne, drogi wewnętrzne, parkingi, śmietniki, garaże wolnostojące i wbudowane oraz inne obiekty pomocnicze, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie obiektów podstawowych i uzupełniających.
- 9) Usługach lub obiektach usługowych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.
- 10) Usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk, służące zaspokojeniu potrzeb ludności, będące w zarządzaniu osób fizycznych, spółek, przedsiębiorstw usługowych.
- 11) Usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi finansowane ze środków publicznych, służące realizacji celu publicznego, będące w zarządzaniu pośrednim lub bezpośrednim jednostek władz państwowych, samorządowych, organizacji społecznych, związków religijnych, itp.
- 12) Dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną, dojazd lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 13) Pasie drogowym - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi pas terenu, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów oraz do ruchu pieszego wraz z jezdnią, obiektami inżynieryjnymi, zatokami postojowymi, chodnikami, ścieżkami rowerowymi, urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem ruchu, urządzeniami odwadniającymi oraz infrastrukturą techniczną.
- 14) Służebności drogowej – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przychodu lub uzbrojenia technicznego, potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej.
- 15) Dojazdach niewydzielonych- należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji przez dostęp do drogi publicznej.
- 16) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie można sytuować budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki, odnoszących się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów, przy czym elementy takie jak schody, okapy, otwarte ganki, daszki, tarasy, wykusze, balkony oraz inne niewielkie elementy elewacji, mogą przekroczyć tę linię, lecz nie więcej niż 1,0 m od lica ściany.
- 17) Powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesznień, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji.

- 18) Wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej.
- 19) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej.
- 20) Powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków na terenie działki budowlanej.
- 21) Powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku.
- 22) Powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku.
- 23) Wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) Wysokość mierzoną od poziomu najniżej położonego terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu zwieńczenia budynku, przy czym nie uważa się za najniżej położony teren przy budynku, zagłębienia związane ze zjazdem do garażu podziemnego oraz z wejściami do pomieszczeń technicznych i pomocniczych, a także sztucznie wykonanych wcięć terenowych.
  - b) Wysokość pozostałych obiektów budowlanych niewymienionych pod literą „a”, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższej położonej części, stanowiącej element obiektu budowlanego; nie ustala się wysokości dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 24) Elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi publicznej, a w przypadku położenia przy dwóch drogach publicznych lub w przypadku lokalizacji budynku na działce budowlanej nieprzylegającej do drogi publicznej, od strony wejścia głównego do budynku.
- 25) Frontowej części działki budowlanej - należy przez to rozumieć pas terenu przylegający do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę.
- 26) Utrzymaniu – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, a także funkcji obiektu, z uwzględnieniem przesądzeń realizacyjnych, dokonanych prawomocnymi decyzjami administracyjnymi przed dniem uchwalenia planu, z prawem do uzupełnienia nowymi obiektami, konserwacji, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów w rozumieniu przepisów szczególnych, jeżeli ustalenia szczegółowe zmiany planu nie stanowią inaczej.
- 27) Modernizacji drogi lub infrastruktury technicznej, o której mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, należy przez to rozumieć:
  - a) Przebudowę lub remont drogi, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.) i art. 3 pkt 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.).
  - b) Przebudowę lub remont infrastruktury technicznej, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- 28) Elementach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci i przewody rozdzielcze: wodociągowe, kanalizacyjne, gazownicze i elektroenergetyczne oraz związane z nimi obiekty i urządzenia techniczne, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi.
- 29) Ekologicznych nośnikach energii – należy przez to rozumieć urządzenia służące do wytwarzania ciepła przy wykorzystaniu energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.
- 30) Reklamie - należy przez to rozumieć upowszechnienie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osobę, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne.
- 31) Tablicy reklamowej - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami o płaskiej powierzchni, służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy

umieszczone na rusztowaniach, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM.**

#### **§ 5. Przeznaczenie terenu.**

1. Dla terenów wydzielonych w rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczonych symbolem literowym:

- 1) MRN,U, jako przeznaczenie ustala się - zabudowę zagrodową i jednorodziną w rozumieniu przepisów szczególnych oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami mającymi związek funkcjonalny z wyznaczonym przeznaczeniem, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
- 2) RŁ4, jako przeznaczenie ustala się - teren łąk i pastwisk, użytkowanie bez zmian. Dla terenu RŁ oznaczenie literowe uzupełnione jest cyfrą 4, celem dostosowania do oznacznictwa, obowiązującego na obszarze całej Gminy Kije.

2. Dopuszcza się w całym obszarze planu lokalizowanie takich elementów zagospodarowania terenu jak: dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i pieszce, ścieżki rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, uwzględniając przepisy odrębne w tym zakresie.

3. Nieokreślone planem warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują (odpowiednio do określonego przeznaczenia) właściwe przepisy ustawy – Prawo budowlane oraz inne przepisy prawa i Norm Polskich, na etapie postępowania administracyjnego prowadzonego przez organ architektoniczno-budowlany, stosownie do skonkretyzowanego wniosku inwestorskiego.

4. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom ustala się:

- 1) Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę.
- 2) Wyprzedzającą lub równoległą w stosunku do nowego zainwestowania rozbudowę sieci wodociągowej dla zapewnienia odbiorcom wymaganych standardów w zakresie ilości i jakości wody, z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.
- 3) Wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
- 4) Drogi pożarowe do istniejącej i projektowanej zabudowy muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:**

- 1) Wprowadzenie obowiązku kształtowania zabudowy i zagospodarowania zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w planie, przy zastosowaniu tradycyjnych form kształtowania zabudowy, poprzez sytuowanie obiektów o funkcji mieszkalnej i usługowej w części frontowej działki tj. w pasie terenu przylegającym do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Pozostałe obiekty wchodzące w skład zabudowy zagrodowej, bądź jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów szczególnych, poza frontową częścią działki tj. w pasie terenu nieprzylegającym do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Wyjątek mogą stanowić obiekty garażowe na samochody osobowe sytuowane w formie dobudowy do budynku mieszkalnego, bądź usługowego.
- 2) Sytuowanie obiektów w sposób wykluczający do niezbędnego minimum wycinki drzew i krzewów, na zasadach regulowanych przepisami szczególnymi. Przy sytuowaniu obiektów na działkach przylegających do cieków wodnych obowiązuje zachowanie 15,0 m odległości od krawędzi cieku, dla zachowania otuliny biologicznej.
- 3) Dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej, bądź bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeżeli jej front nie przekracza 18,0 m w zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz 20,0 m dla pozostałej zabudowy.

Dotyczy to także nieruchomości, dla których zachowanie odległości wymaganej przepisami szczegółowymi jest niemożliwe ze względu na istniejący stan zabudowy, a także stan własności, powstały przed dniem obowiązywania niniejszego planu, bądź o takim usytuowaniu przesądziła prawomocną decyzją administracyjną, wydaną przed dniem obowiązywania planu.

- 4) Zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym (nie dotyczy to przypadków przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w którym występują już zakazane cechy zabudowy i zachodzi konieczność nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy, zgodnego z przepisami szczególnymi).
- 5) Nakaz wycofania stałych ogrodzeń w głąb działki, położonej przy drodze publicznej na odległość umożliwiającą dokonanie jej przebudowy do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, dla danej kategorii drogi. Dopuszczenie wycofania ogrodzeń w głąb działki w celu ochrony istniejącego zadrzewienia oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych. Preferencję od strony dróg ogrodzenia ażurowego.
- 6) Zakaz umieszczania reklam na urządzeniach infrastruktury technicznej oraz na terenach zieleni. Dopuszczenie rozmieszczenia reklam, a także znaków drogowych oraz znaków, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez gminny system informacji przestrzennej lub stanowiących informację turystyczną w formie:
  - a) Wolnostojących nośników przy czym max. wysokość nośnika z tablicą nie może przekroczyć 6,0 m, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekroczyć 10,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną.
  - b) Znaków i szyldów oświetlonych wyłącznie światłem o stałym natężeniu - wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych.

## § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu.

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

- 1) Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego warunki ochrony zostały określone Uchwałą Nr XLIX/882/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, (Dz. Urz. Woj. Święt. z dnia 25 listopada 2014 r. poz. 3156). Na terenie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują następujące działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:
  - a) Ochrona dużych kompleksów leśnych dla zachowania różnorodności biologicznej lasu.
  - b) Szczególna ochrona ekosystemów i wyjątkowo cennych krajobrazów.
  - c) Zachowanie naturalnych stanowisk roślinności kserotermicznej i halofitowej.
  - d) Zachowanie naturalnych fragmentów obszarów wodnych i wodno-błotnych.
  - e) Zachowanie tworów i składników przyrody nieożywionej.
  - f) Zakazuje się 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.
  - g) Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.
  - h) Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.
  - i) Zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.
- 2) Wymienione w pkt. 1 lit. od f) do i) zakazy nie dotyczą:
  - a) Terenów objętych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

- b) Terenów objętych ustaleniami projektów planów zagospodarowania przestrzennego lub projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
  - c) Realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których procedura dotycząca oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.
  - d) Ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie.
- 3) Rodzaj przeznaczenia wyznaczonego ustaleniami planu nie powoduje naruszenia wymienionych zakazów obowiązujących w zasięgu Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonych w Uchwale o której mowa w pkt. 1.
  - 4) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty przyrodnicze, podlegające indywidualnej ochronie przyrody na mocy przepisów odrębnych.
  - 5) Obszar objęty planem nie znajduje się i nie graniczy z obszarami wchodzącymi w europejską sieć NATURA 2000.
  - 6) Obowiązuje zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych terenów jako powierzchni biologicznie czynnej.
2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:
- 1) Ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 409 "Niecka Miechowska SE", obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód, którą uwzględnia się poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji.
  - 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby.
  - 3) Zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.
  - 4) Zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie.
  - 5) Nakaz zbiórki odpadów zgodnie z Programem Gospodarki Odpadami Gminy Kije.
3. W zakresie ochrony urządzeń wodnych:
- 1) W granicach obszaru objętego planem znajduje się ciek naturalny "Dopływ ze Stawian".
  - 2) Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 9 ust. 2 pkt 1 a ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Z 2015 r. poz. 469 ze zm.) zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.
  - 3) Wykonanie przebudowy sieci drenażowej znajdujących się w granicach obszaru może nastąpić wyłącznie w taki sposób, aby ich funkcjonalność nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążają Inwestora.
  - 4) Do terenów w zasięgu których występują urządzenia wodne mają zastosowanie postanowienia ustawy Prawo wodne.
  - 5) Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
4. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów dla terenów MRN,U i RŁ jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują następujące zasady:
- 1) Zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - 2) Emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 3) W zakresie ochrony akustycznej ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji, określone w planie.
- 2) Nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zakaz lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii.
- 4) Zakaz realizacji instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych /energia słoneczna/ o mocy przekraczającej 100 kW. Realizacja instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych /energia słoneczna/ do 100 kW, zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 9 niniejszej uchwały.
- 5) Nakaz stosowania do ogrzewania pomieszczeń, nośników energii, posiadających odpowiednie atesty.

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

1. Na obszarze objętym plnem ustala się:

- 1) Dla zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej, a także dla zabudowy jednorodzinnej z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi jako minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych - 800 m<sup>2</sup>.
- 2) Dla obiektów usługowych – wolnostojących, realizowanych na wyodrębnionych funkcjonalnie działkach jako minimalną wielkość powierzchni działki budowlanej, powstałej w wyniku dokonywanego podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowych - 600 m<sup>2</sup>.
- 3) Szerokość frontowej części działki, wydzielanej w wyniku dokonywania podziału nieruchomości gruntowych - min. 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej i 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej.
- 4) Dopuszcza się odstępstwo od ustalonych w pkt. 1, 2, 3 parametrów z tolerancją do 20% w przypadku, kiedy uzasadnia to aktualny stan władania, bądź eliminuje podział skutkujący ograniczeniem wartości użytkowych sąsiednich nieruchomości, zgodnie z przypisanym w planie przeznaczeniem.
- 5) Kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-110 stopni.
- 6) Parametry działek określone w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą powierzchni działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiedniej, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, uregulowaniu spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, a także działek wydzielanych dla potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych.
- 7) Wymóg dotyczący parametrów działki określonych w pkt 1, 2, 3, nie wyklucza możliwości realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, mających na celu uzupełnienie i utrzymanie istniejącej zabudowy powstałej na mocy prawomocnej decyzji administracyjnej, a także nie wyklucza zabudowy działek niezabudowanych, wydzielonych geodezyjnie przed dniem obowiązywania niniejszego planu pod warunkiem, że istniejące parametry działki umożliwiają ich zabudowę oraz zagospodarowanie zgodnie z ustalonym przeznaczeniem z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych.
- 8) Ustala się następujące cechy zabudowy w zakresie gabarytów i formy architektonicznej:
  - a) Dla zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej, usługowej oraz obiektów mających związek z działalnością agroturystyczną, maksymalna wysokość zabudowy - do 12,0 m.
  - b) Dla zabudowy gospodarczej i garażowej w zabudowie jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy – do 6,0 m.
  - c) Dla zabudowy gospodarczej, garażowej i obiektów, wchodzących w skład zabudowy zagrodowej, w tym obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, maksymalna wysokość zabudowy – do 9,0m.



- d) Dachy dwu, cztero i wielospadowe o nachyleniu połaci w przedziale 25-50 stopni dla obiektów mieszkalnych, usługowych i związanych z działalnością agroturystyczną oraz 15-50 stopni dla obiektów garażowych, gospodarczych, obiektów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu. Dopuszcza się inne formy zwieńczenia i nachylenia połaci dachowych w przypadkach przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektu, w celu harmonijnego i zgodnego z przepisami szczególnymi nawiązania projektowanego zakresu inwestycyjnego do istniejących cech zabudowy, oraz jednospadowe przy sytuowaniu obiektu bezpośrednio przy granicy.
- e) Zakaz realizacji obiektów z dachem asymetrycznym i uskokowym.
- f) Dopuszcza się realizację stropodachów użytkowych w formie tarasów.
- g) Dopuszcza się doświetlenie budynków z zastosowaniem dachowych okien połaciowych.
- h) Pokrycia dachu-dachówki, różne materiały o fakturze dachówek, blachy płaskie, w kolorze czerwieni, brązu, grafitu z ich odcieniami.
- i) Ściany budynków – zakaz stosowania okładzin typu siding, blacha falista, trapezowa. Kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych.
- j) Maksymalny udział łącznej powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki budowlanej – 50%.
- k) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%.
- l) Wskaźnik intensywności zabudowy: max 1,2, min 0,1.
- m) Plan nie wyznacza wyodrębnionych funkcjonalnie miejsc parkingowych i postojowych.
- n) Ustala się, że niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, musi być zapewniona w ramach działki budowlanej, wyznaczonej dla skonkretyzowanego zamierzenia inwestycyjnego, stosownie do jej przeznaczenia. Uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych i parkingów musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki, stanowiącego integralną część projektu budowlanego, przy założeniu, że dla terenów oznaczonych symbolem MRN,U:
- minimum 1 miejsce do parkowania na jeden budynek mieszkalny (włącznie z miejscami w garażach),
  - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.
- o) Odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi publicznej, oznaczono na rysunku planu jako nieprzekraczalna linia zabudowy wynosząca min. 8,0 m. Z uwagi na nieregularny jej przebieg wszelkie odstępstwa od wymienionej wartości zgodnie z rysunkiem.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Podziału nieruchomości należy dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się, że głównym wyznacznikiem parametrów wydzielanej działki jest jej powierzchnia i szerokość frontowej części, określone dla ustalonego przeznaczenia w §8 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 niniejszej uchwały.

4. Odstępstwo od parametrów ustalonych planem może nastąpić wówczas, jeżeli podział ma na celu powiększenie nieruchomości sąsiedniej, reguluje granice między sąsiadującymi nieruchomościami, uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową, która to informacja musi znaleźć się w sentencji decyzji podziałowej.

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

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w zakresie wykraczającym poza uwarunkowania realizacyjne, sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych planu, odnoszących się do określonego przeznaczenia.

## § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. W granicach obszaru objętego planem nie są projektowane drogi publiczne. Obsługujący układ komunikacyjny stanowi droga publiczna położona poza obszarem opracowania, którą tworzy droga o kategorii gminnej klasy lokalnej, oznaczona informacyjnie w części graficznej symbolem – KD.

2. Dojazd do działek budowlanych:

- 1) Bezpośrednio z drogi publicznej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i publicznych, które winny spełniać parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.
- 2) Za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej, leżącej poza obszarem opracowania.
- 3) Za pośrednictwem projektowanych ciągów pieszo-jezdnymi, dojazdów o przebiegu niewyznaczonym w rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0 m, przy obsłudze 1-5 działek.
- 4) Za pośrednictwem drogi służebnej.
- 5) Wszystkie włączenia do drogi publicznej zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

## § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Obszar objęty planem w układzie docelowym obsługiwany będzie w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych, odprowadzenia wód opadowych oraz ścieków deszczowych, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną oraz sieć telekomunikacji – z istniejących i sukcesywnie rozbudowywanych systemów uzbrojenia wiejskiego, znajdujących się poza obszarem opracowania, na warunkach określonych przez ich zarządców.

2. Elementami składowymi systemu infrastruktury technicznej są istniejące sieci przebiegające w pasie drogowym, przylegającym bezpośrednio do obszaru objętego planem, lecz położone poza obszarem objętym planem oraz w części w jego zasięgu, do których należy:

- 1) Rozdzielcza sieć wodociągowa wody pitnej, zasilana z komunalnego ujęcia wody, istniejącego poza granicami obszarów objętych opracowaniem /sołectwo Górki/ o przebiegu uwidocznionym na mapie i oznaczona symbolem – wo 125 PE.
- 2) Grawitacyjna sieć kanalizacji sanitarnej, odprowadzająca ścieki bytowo – gospodarcze do komunalnej oczyszczalni ścieków sanitarnych /sołectwo Umianowice/, istniejącej poza granicami opracowania, oznaczona na mapie – ks 200, 160 PCV, 90 PE.
- 3) Sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oznaczone symbolem mapowym przypisanym do sieci elektroenergetycznych.

3. Do czasu rozbudowy systemów gminnych, o których mowa w ust. 1 w zakresie umożliwiającym dokonywanie przyłączeń projektowanych obiektów, ustala się następujące zasady w zakresie:

- 1) Zaopatrzenia w wodę - lokalizację lokalnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
- 2) Odprowadzania ścieków - lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, bądź przydomowych oczyszczalni ścieków, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
- 3) Odprowadzania wód deszczowych i roztopowych – powierzchniowe, wtórne wykorzystania wód deszczowych. Wody opadowe i roztopowe zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi przed wprowadzeniem do środowiska winny odpowiadać wymogom określonym w przepisach odrębnych.
- 4) Zaopatrzenia w energię elektryczną - zasilanie w energię elektryczną odbiorców na obszarze objętym planem z krajowego systemu elektroenergetycznego poprzez istniejące stacje transformatorowe oraz sieć rozdzielczą niskiego napięcia na warunkach jej zarządcy.
- 5) Zaopatrzenia w energię cieplną - realizacja indywidualnych źródeł ciepła z paleniskami na paliwa, niepowodujące przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza; stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny.
- 6) Zaopatrzenie w zakresie łączności publicznej - obsługa abonentów telefonicznych na obszarze opracowania z istniejącego systemu telekomunikacyjnego obsługiwanego przez centralę telefoniczną w Kijach. Istniejąca sieć i łącza telefoniczne do zachowania, z możliwością jej modernizacji i rozbudowy w zakresie wynikającym z potrzeb eksploatacyjnych. W obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci

bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe podziemne z elementami składowymi, jak szafki dostępowe wolnostojące w sposób nienaruszający podstawowego przeznaczenia terenu.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy projektować i budować z uwzględnieniem potrzeb i możliwości przyłączenia określonej w planie istniejącej i projektowanej zabudowy. W obszarze objętym planem mieszczą się niewidoczne w części graficznej planu rezerwy terenowe dla przebiegu wszystkich sieci infrastruktury technicznej oraz pod urządzenia z nimi związane, co oznacza, że ich realizacja na zasadach określonych w przepisach szczególnych nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

5. Stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem niepowodowania naruszenia rozwiązań przestrzennych, wynikających z ustaleń planu oraz wymogów przepisów szczególnych.

6. Ustala się obowiązek podłączenia do istniejących systemów infrastruktury technicznej, bez względu na istniejące na działce urządzenia lokalne, wykonane przed realizacją tych systemów. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej służącej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu, do której mają zastosowanie postanowienia przepisów szczególnych.

7. Lokalne urządzenia w zakresie infrastruktury technicznej wymienione w ust. 3 winny być projektowane i realizowane przy zastosowaniu właściwych technologii, dostosowanych do warunków terenowych, środowiskowych i geotechnicznych gruntu i z zachowaniem wymogów przepisów szczególnych, mających odniesienie do poszczególnych rodzajów urządzeń.

8. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez ich zarządców.

9. Dopuszcza się realizację instalacji do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych - energia słoneczna, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, dla pokrycia potrzeb w tym zakresie dla indywidualnych gospodarstw domowych, jeżeli ich lokalizacja nie będzie eliminować realizacji obiektów o funkcji podstawowej przewidzianej w planie. Rezerwy energii elektrycznej wytworzonej w mikroinstalacjach oraz małych instalacjach, niewykorzystane na własne potrzeby, mogą być przekazywane do sieci dystrybucyjnej, na zasadach określonych ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dla obszaru objętego planem nie ustala się tymczasowych form zabudowy, zagospodarowania i użytkowania.

2. Do czasu realizacji przeznaczenia określonego w planie, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

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

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

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI STOSOWNIE DO OKREŚLEŃ WYMIENIONYCH W §2 UST. 1 NINIEJSZEJ UCHWAŁY**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – MRN,U obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa, jednorodzinna w rozumieniu przepisów szczególnych oraz zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami mającymi związek funkcjonalny z wyznaczonym przeznaczeniem. W zabudowie zagrodowej także obiekty mające związek z działalnością agroturystyczną oraz obiekty służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, lecz w zakresie niezakwalifikowanych do mogących znacząco oddziaływać stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych. Nie ustala się dominacji dla żadnego z wyznaczonego dla wymienionego terenu przeznaczenia. Usługi mogą być realizowane łącznie z zabudową jednorodziną i zagrodową w ramach jednej działki lub na wyodrębnionych przestrzennie działkach, w dostosowaniu do potrzeb inwestora z tytułem prawnym do działki. Usługi publiczne i komercyjne w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w kubaturę budynków o innej funkcji, w zakresie niezakwalifikowanych do mogących zawsze pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi w rozumieniu §4 ust. 2 pkt 8 niniejszej uchwały. Na całym obszarze możliwa realizacja elementów infrastruktury technicznej w rozumieniu §4 ust. 2 pkt 28 niniejszej uchwały. Istniejąca zabudowa o innym przeznaczeniu do utrzymania w rozumieniu określenia zawartego w §4 ust. 2 pkt. 26.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - na zasadach określonych w §6 ustaleń ogólnych niniejszej uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu - warunki ochrony zgodnie z §7 ustaleń ogólnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Obowiązują ustalenia ogólne określone w §8 niniejszej uchwały w zakresie przypisanym dla określonego przeznaczenia. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej informacyjnie w części graficznej symbolem - KD.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w §9.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Obsługa komunikacyjna na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych zawartych w §11 niniejszej uchwały.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wg ustaleń w §12 niniejszej uchwały.

8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z §14 ustaleń ogólnych.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem – RŁ-4 obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - teren łąk i pastwisk, użytkowanie bez zmian.

2. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu, wynikających z postanowień rozdziału 2, w zakresie mającym odniesienie do ustalonego przeznaczenia.

#### **Rozdział 4. POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE.**

**§ 17.** Obszar objęty zmianą planu położony jest w zasięgu gruntów rolnych IV, V, VI klasy bonitacyjnej, dla których zgodnie z postanowieniami ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015,poz. 909 ze zm.), nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze.

#### **Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kije.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Wątroba**

## Uzasadnienie

Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.). Wg postanowień art. 3 ust. 1 tej ustawy do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych. Uchwałą Nr XX/141/2012 z dnia 26 września 2012 r. skorygowaną uchwałą Nr XLVII/308/2014 r. z dnia 24 września 2014 R - Rada Gminy w Kijach, przesądziła o przystąpieniu do sporządzenia zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kije, uchwalonego Uchwałą Nr XIV/123/04 Rady Gminy w Kijach z dnia 16.07.2004 dla obszaru położonego w granicach administracyjnych miejscowości Hajdaszek., w celu dostosowania jego ustaleń do polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kije” przyjętego Uchwałą Nr XIV/115/12 Rady Gminy Kije z dnia 30 marca 2012 r. Wykonując postanowienia w/w uchwały Wójt Gminy Kije podjął czynności formalno-prawne wynikające z postanowień art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mierzące do uchwalenia przedmiotowej zmiany.. Ich realizacja w wymaganej kolejności skutkuje przedłożeniem do uchwalenia Radzie Gminy przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim uzyskaniu pozytywnych opinii, uzgodnień jego ustaleń z kompetentnymi jednostkami organizacyjnymi, a także po przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania jego ustaleń planu na środowisko i udostępnieniu do wglądu publicznego jego ustaleń. Do wyłożonego w daniach od 7 lipca 2015 r. do 5 sierpnia 2015 r., do wglądu publicznego projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko i przeprowadzonej dyskusji publicznej w dniu 23 lipca 2015 r. wpłynęły żadne uwagi. Uchwałą Nr VIII/99/15 z dnia 21.10.2015 r. Rady Gminy Kije uchwaliła „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kije obejmującą obszar położony w granicach administracyjnych sołectwa Hajdaszek. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak:: IN-III.4130.63.2015 r. z 2015-11.27 Wojewoda Świętokrzyski stwierdził jej nieważność .Za istotne naruszenie prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności Uchwały wskazano niejednoznaczne określenie w części graficznej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii zabudowy powodując sprzeczność między częścią tekstową i graficzną Prawomocne rozstrzygnięcie skutkowało wniesieniem do części graficznej korekty dotyczącej przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, której zakres nie wymagał ponowienia czynności wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będąca przedmiotem uchwalenia została opracowany w zakresie wymaganym art.15 ust. 1 i 2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587). Plan miejscowy , obejmuje część tekstową i graficzną. wraz z uzasadnieniem o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).. Część tekstowa zmiany planu miejscowego stanowi treść niniejszej uchwały, która zawiera za-pisy, uwzględniające standardy określone wymogami w/w ustawy i rozporządzenia. Dotyczy to także części graficznej planu miejscowego, którą stanowi rysunek, sporządzony w skali 1: 1000, na kopii urzędowej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Uzasadnienie przedstawia: 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy ; 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2; 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Podjęcie niniejszej uchwały nie wymaga rozstrzygnięcia Rady Gminy Kije o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania w związku z faktem, iż w niniejszym planie nie są przewidziane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy. Niniejsza uchwała nie zawiera także załącznika stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, gdyż nie zostały one wniesione do projektu planu w wyniku wyłożenia do wglądu publicznego. Miejscowy plan będący przedmiotem uchwalenia został poprzedzony opracowaniem : 1) prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko, stanowiącej ocenę przyjętych rozwiązań, która została poddana procedurze opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu, równoległe z projektem planu; 2) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia wymogi wszelkich przepisów prawa mającego związek z procesem planowania przestrzennego.

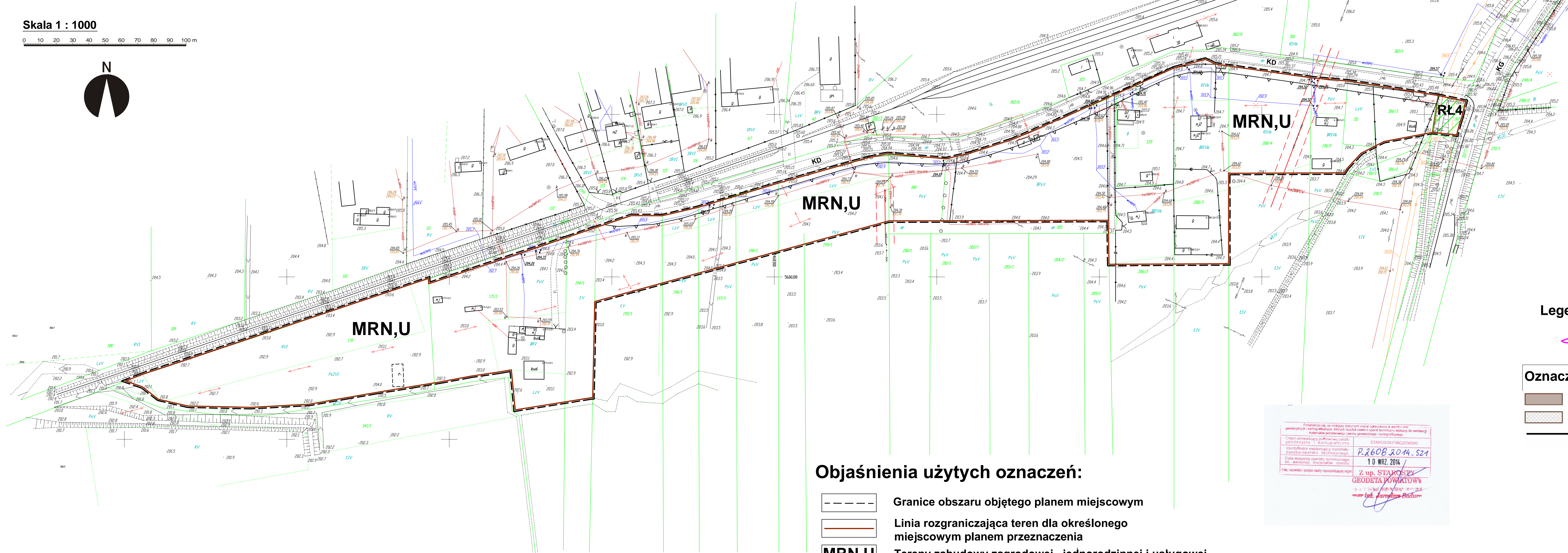
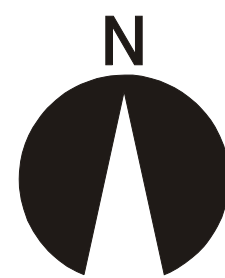
# RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszaru obejmującego część sołectwa Hajdaszek, gmina Kije.

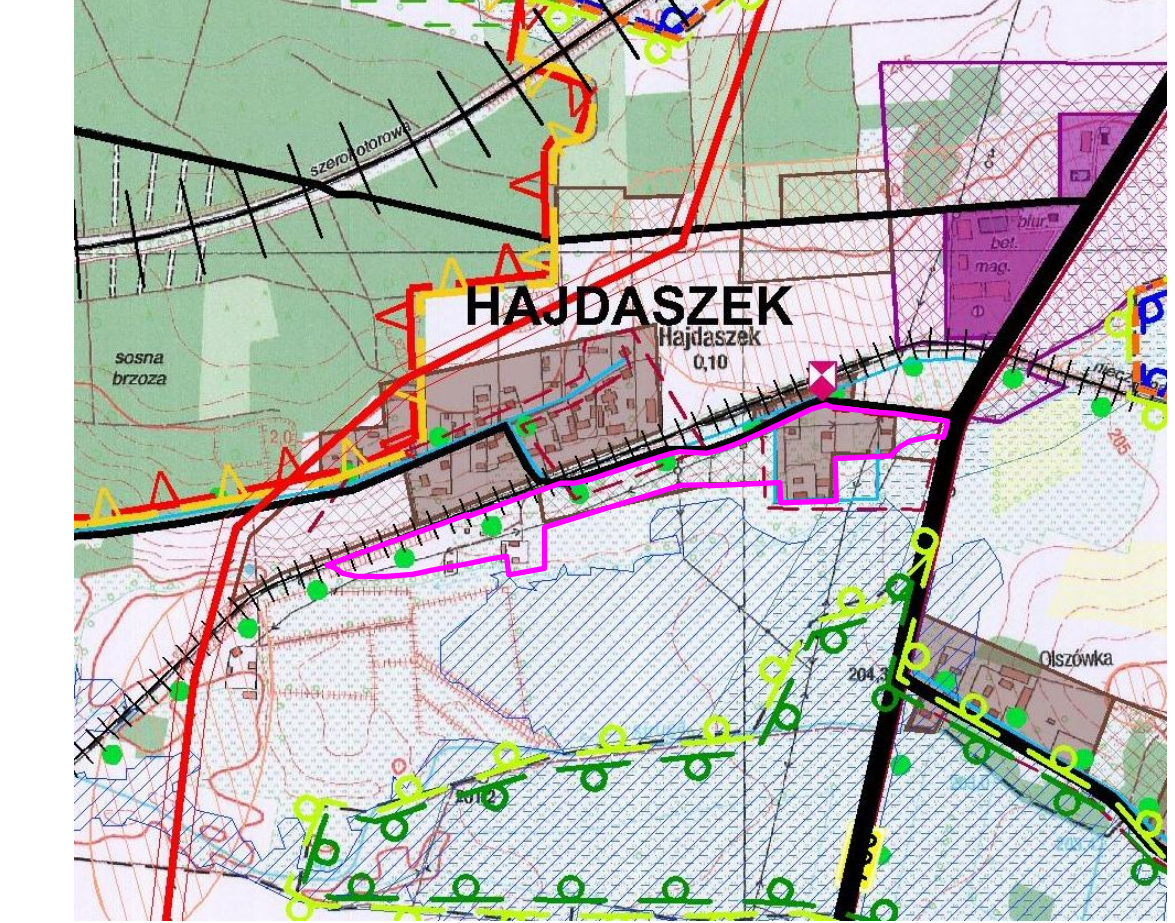
Załącznik nr 1 do Uchwały nr .....  
Rady Gminy w Kijach z dnia .....

Skala 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KIJE  
uchwalonego Uchwałą nr XIV/115/12 Rady Gminy w Kijach z dnia 30 marca 2012 r. Skala 1 : 10000



Legenda:

OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenia Studium:

- OBSZARY WSKAZANE DO PRZEKSZTAŁCEN I UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- OBSZARY WSKAZANE DO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- DROGI GMINNE

## Objaśnienia użytych oznaczeń:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca teren dla określonego miejscowym planem przeznaczenia
- MRN,U** Tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usługowej
- RL4** Tereny łąk i pastwisk
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Istniejąca linia energetyczna NN
- Istniejąca linia energetyczna SN 15 kV ze strefą techniczną
- Sieć wodociągowa - istniejąca
- Sieć kanalizacji sanitarnej - istniejąca

Przebiegała linia, za której granicami została opracowana w wyniku niniejszego geodezyjnego i kartograficznego, których nazwa zawierał techniczny rysunek do wydania materiału planowego części zagospodarowania przestrzennego.  
Organ prowadzący geodezyjny zespół, geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA PIŃCZOWSKI  
Identyfikator ewidencyjny materiału, zabudowa apartamentowa, technicznego: P.2608.2014.S21  
Data wydania operatu, technicznego do wydania materiału planowego: 10 WRZ. 2014  
Tytuł nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. STAROSTY GEODETA POWIATOWY mgr inż. Jarosław Białom

Oznaczenia informacyjne terenu położonego poza obszarem opracowania:

- Teren drogi publicznej o kategorii gminnej.
- Teren drogi publicznej o kategorii wojewódzkiej, klasy głównej.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe "PROBUDIM"  
25-504 Kielce, ul. Czarnowska 7 m 35  
mgr inż. arch. Lucyna Zdybiłowska - główny projektant up. urb. nr 941/89