

**UCHWAŁA NR XXXV/187/2006**  
**Rady Miejskiej w Zawichoście**  
**z dnia 17 lipca 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost - Annopol.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr XXV/151/2005 Rady Miejskiej Zawichoście z dnia 8 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działek nr 773/3 i 773/4 położonych przy drodze woj. N r 777 Zawichost-Annopol po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej Uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Zawichost, Rada Miejska w Zawichoście uchwała co następuje:

**§1**

**Przepisy ogólne.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost - Annopol.
2. Plan stanowią:
  - 1) część tekstową planu stanowią ustalenia niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000 na kopii map spełniających wymagania przepisów - stanowi załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej Uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik Nr 3 do niniejsze Uchwały.
3. Granice obszaru objętego Uchwałą zostały określone na załączniku graficznym.
4. Plan ustala:
  - 1) Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - 3) Warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym linii zabudowy,
  - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym skala zabudowy.
5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

6. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 pkt. 2 niniejszej uchwały,

2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe,

3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnie zabudowy w tym utwardzone nawierzchnie w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo terenu,

4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodę powierzchniową, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> w stosunku do powierzchni terenu,

5) **objektach i urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem jak sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne, do oczyszczania lub gromadzenia ścieków: zbiorniki bezodpływowe, śmietniki, place postojowe, ogrodzenia oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych,

6) **standardach jakości środowiska** - należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tych ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych,

7) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu (kalenicy) a powierzchnią terenu,

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu po za którą nie należy sytuować zabudowy.

## § 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy.

Ustala się następujące funkcje terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi teren o różnym sposobie użytkowania oznaczonych symbolami literowymi zgodnie z rysunkiem planu:

**KS - Teren obsługi komunikacji**

**UT - Teren usług turystycznych**

**ZL - Lasy**

## § 3

### Ustalenia ogólne dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Elewacje obiektów należy wykonać z materiałów do tego przystosowanych.
2. Dachy należy wykonać z materiałów do tego przystosowanych.
3. Dojścia i dojazdy należy wykonać w ujednoliconej kolorystyce oraz zapewnić ich użytkowanie przez cały okres funkcjonowania obiektu.

5. Ogrodzenie nie może stwarzać zagrożenia dla ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe, maksymalna wysokość do 1.6 m.

#### **§4**

##### **Zasady ogólne ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Eksploatacja obiektu nie powinna powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.
2. Zachować istniejącą i wzbogacać biologicznie zielenią wysoką w zabudowie usługowej.
3. Zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków i substancji szkodliwych dla środowiska do wód powierzchniowych i do gruntu.
4. Dopuszczalne poziomy hałasu dla trenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT powodowane przez drogi:
  - w porze dnia 60 dB,
  - w porze nocy 50 dB,oraz powodowane przez instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu:
  - w porze dnia 55 dB,
  - w porze nocy 45 dB.

#### **§5**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury.**

1. Obszar objęty opracowaniem planu nie jest przedmiotem bezpośredniego zainteresowania konserwatorskiego i z tego powodu nie ustala się zasad dotyczących problematyki ochrony dziedzictwa kulturowego w znaczeniu ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

#### **§6**

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

1. Plan ustala powiązanie terenu z układem zewnętrznym dróg zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawichost:
  - 1) istniejącą drogą klasy G droga wojewódzka Nr 777.
  - 2) istniejącą drogą gruntową.
  - 3) powiązanie drogi wojewódzkiej Nr 777 z drogą gruntową poprzez zjazd do stacji paliw płynnych.

#### **§7**

##### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

###### **1 KS - Teren obsługi komunikacji**

- 1) Przeznaczenie terenu:



**RADA MIEJSKA**  
w Zawichoście

**tereny urządzenia obsługi komunikacji, w tym między innymi stacja paliw płynnych wraz z budynkami usługowymi /gastronomiczne - handlowymi/**

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dostępność komunikacyjna terenów - od istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 777,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - c) stacja paliw płynnych powinna być budowana i usytuowana w oparciu o warunki techniczne określone w przepisach szczególnych,
  - d) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki,
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
  - b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 25% terenu działki,
  - c) nakaz urządzenie zieleni ozdobnej towarzyszącej obiektom kubaturowym,
  - d) nakaz wykorzystywania w gospodarce cieplnej paliw niskoemisyjnych.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz stosowania jednolitego wystroju elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych,
  - b) nakaz stosowania ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie działki,
  - c) nakaz stosowania ujednoliconych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie działki,
  - d) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki, siedziska, murki, kwietniki, słupy ogłoszeniowe i inne elementy małej architektury w obrębie działki,
  - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,
  - f) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych wolnostojących maksymalnie do wysokości 5.0 m.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 75 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25 %,
  - c) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów zabudowy:
    - ograniczenie ilości kondygnacji budynków - do I kondygnacji naziemnej,
    - wysokość zabudowy maksymalnie 7,5 m.,
    - geometria dachu, dopuszcza się dach płaski lub spadzisty, w przypadku dachu spadzistego obowiązuje dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, kryte materiałem ogniotrwałym.



## 2. UT- Teren Usług turystycznych

### 1) Przeznaczenie terenu:

#### **Teren usług rekreacji i obsługi turystyki**

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dostępność komunikacyjna terenów - od istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 777,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodna z rysunkiem planu,
  - c) obiekty związane z ruchem turystycznym powinny być budowane i usytuowane w oparciu o warunki techniczne określone z przepisach szczególnych,
  - d) nakaz zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki (pozostającej w dyspozycji 1 podmiotu) miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania tej działki
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz współczesnego krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
  - b) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 60% terenu działki,
  - c) nakaz urządzania zieleni ozdobnej towarzyszącej obiektom kubaturowym,
  - d) nakaz wykorzystywania w gospodarce ciepłej paliw nisko emisyjnych.
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz stosowania jednolitego wystroju elewacji oraz utrzymania stonowanej kolorystyki obiektów kubaturowych,
  - b) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie działki,
  - c) nakaz stosowania ujednoczonych typów nawierzchni ciągów komunikacyjnych w obrębie działki,
  - d) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki i siedziska, murki, kwietniki, słupy ogłoszeniowe i inne elementy małej architektury w obrębie działki,
  - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,
  - f) dopuszczenie sytuowania tablic reklamowych wolnostojących maksymalnie do wysokości 5.0 m.
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 40 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 60 %,
  - c) Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) Zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów zabudowy:
    - ograniczenie ilości kondygnacji budynków - do III kondygnacji łącznie z poddaszem, użytkowym,
    - wysokości zabudowy maksymalnie 12,5 m.,
    - geometria dachu, dopuszcza się dach płaski lub spadzisty, w przypadku dachu spadzistego obowiązuje dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, kryte materiałem ogniotrwałym.



### 3. ZL - Lasy

- 1) Przeznaczenie terenu:  
**tereny zieleni leśnej urządzonej**
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) Zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenu,
  - b) zaprojektowanie przestrzeni o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektu funkcji rekreacyjnej, czynnego i biernego wypoczynku
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzonych ciągów pieszych, rowerowych,
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody a także współczesnego krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz zachowania i rozbudowy istniejących wartościowych elementów zieleni wysokiej,
  - b) nakaz utrzymania istniejącego ukształtowania terenu,
  - c) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 90 % powierzchni terenu,
- 4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakaz stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni na obszarze działki;
  - b) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczających wodę na obszarze działki,
  - c) nakaz zaprojektowania i stosowania detalu urbanistycznego (ławki, siedziska, murki i inne elementy małej architektury).
- 5) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy maksymalnie 10 %,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna minimum 90 %,
  - c) zakaz ogradzania terenu,
  - d) nakaz urządzania form małej architektury i detalu urbanistycznego w otoczeniu zieleni.

### §8

#### **Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. **Zaopatrzenie w wodę** - poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej. Warunki rozbudowy oraz zasady podłączenia do sieci określi zarządca sieci.
2. **Kanalizacja sanitarna** - docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych nastąpi do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Warunki rozbudowy oraz zasady podłączenia do sieci określi zarządca sieci. Dopuszcza się możliwość realizacji oczyszczalni ścieków.
3. **Kanalizacja deszczowa** - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nastąpi na teren własnej działki do gruntu. Teren na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora.

**4. Zaopatrzenie w gaz** - podłączenie do sieci nastąpi na warunkach określonych przez administratora sieci. Do czasu realizacji sieci dopuszcza się zaopatrzenie w gaz poprzez dystrybucje butli gazowych,

**5. Elektroenergetyka** - warunki rozbudowy oraz zasady podłączenia do sieci określi zarządca sieci.

**6. Telekomunikacja** - podłączenie do istniejącej sieci kablowej nastąpi na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

**7. Gospodarka odpadami** - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

**8. Zaopatrzenie w ciepło** - z indywidualnych źródeł ciepła. Zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł paliw.

### **§9**

#### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.**

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

### **§10**

#### **Przepisy końcowe.**

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

**30 % - dla terenu oznaczonego symbolem KS,**

**30 % - dla terenu oznaczonego symbolem UT,**

**10 % - dla terenu oznaczonego symbolem ZL.**

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Zawichost.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Józef Łukaszek

## UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

Nr XXXV/187/2006 z dnia 17 lipca 2006r Rady Miejskiej w Zawichoście w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 773/3, 773/4, położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej nr 777 Zawichost – Annapol.

Rada Miejska w Zawichoście podjęła uchwałę nr XXV/151/2005w dniu 08.06.2005r w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działek 773/3, 773/4 położonych przy drodze woj. nr 777, Zawichost – Annapol.

Brak przemysłu, oraz perspektyw na jego rozwój, rolniczy charakter gminy, walory krajobrazowe, obiekty zabytkowe w gminie, oraz w sąsiedztwie stwarzają potrzebę ustalenia nowych terenów dla rozwoju turystyki i rekreacji.

Sporządzenie planu w/w działek będzie wstępem do działań w tym kierunku. Rozwój usług turystycznych stworzy warunki do utworzenia nowych stanowisk pracy, co z uwagi na brak przemysłu jest bardzo pożądane.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost-Annapol zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zawichost uchwalonego Uchwałą Nr IV/23/2002 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 30.12.2002.r. i zmienionego Uchwałą Nr XXXV/186/2006 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 17 lipca 2006r.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze, w którym studium ustala tereny rozwoju usług – głównie turystycznych.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**

*Józef Łukaszek*



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXV/187/06 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 17 lipca 2006r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek  
Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777  
Zawichost-Annopol

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
-	-	-	-	-	-	-	-

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost-Annopol.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Józef Łukaszek*

do Uchwały Nr XXXV/187/06 Rady Miejskiej w Zawichoście z dnia 17lipca 2006 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek  
Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777  
Zawichost-Annopol

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost-Annopol nie spowoduje powstania kosztów z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowania wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**

*Józef Łukaszek*