

**UCHWAŁA NR XLVI/321/2017  
RADY GMINY PIEKOSZÓW**

z dnia 28 września 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszów p.n. „Czarny Stok”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016, poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w związku z uchwałą nr XXIII/185/2012 Rady Gminy Piekoszów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszów p.n. „Czarny Stok” oraz uchwałą nr XII/83/2015 Rady Gminy Piekoszów z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/185/2012 Rady Gminy Piekoszów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszów p.n. „Czarny Stok”, Rada Gminy Piekoszów po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Piekoszów, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar położony w północno-zachodniej części wsi Piekoszów, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „dach płaski” – dach lub stropodach o nachyleniu połaci do 5 stopni;
- 2) „działka budowlana” – działkę budowlaną zdefiniowaną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię, której projektowany budynek nie może przekroczyć; dopuszcza się przekroczenie ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość do 1,3 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie;
- 4) „plan” – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) „przeznaczenie terenu” – ustalone w planie zagospodarowanie terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania i funkcje obiektów, określone jako dopuszczalne;
- 6) „szerokość elewacji frontowej” – największa szerokość budynku zmierzona na głębokości do 5 m od lica ściany najbardziej zbliżonej do drogi, z której zapewniona jest obsługa komunikacyjna działki;
- 7) „teren” – powierzchnię wydzieloną na rysunku planu linią rozgraniczającą, posiadającą odrębne oznaczenie;
- 8) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 9) „wskaźnik zabudowy działki” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 10 niniejszego paragrafu w powierzchni działki budowlanej;
- 10) „zabudowa” – budynek lub zespół budynków zdefiniowanych w przepisach Prawa budowlanego.

## Rozdział 2.

### **Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, minimalne liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i parametry obiektów**

§ 4. 1. Dla terenów od 1.MN do 4.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy: 40%,
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
- 3) parametry nowej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
  - b) szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
  - c) układ głównej kalenicy budynku: kalenica prostopadła lub równoległa do drogi lub bocznej granicy działki,
  - d) geometria i spadek głównych połaci dachu budynku:
    - dach stromy, symetryczny o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 45 stopni, wysokość okapu do 5 m,
    - dopuszcza się dach płaski w budynkach o wysokości do 4,5 m;
  - e) maksymalna wysokość okapu: 4,5 m;
- 4) zasady budowy obiektów garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość: do 6 m dla budynków z dachami stromymi, do 3,5 m dla budynków o dachach płaskich;
  - b) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku mieszkalnego lub do granicy działki;
  - c) geometria dachu:
    - spadki połaci dachowych: od 20 do 45 stopni,
    - dopuszcza się dach płaski.

2. Dla terenów od 1.MN do 4.MN ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę należy lokalizować względem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 2;
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, okien dachowych, lukarn bez limitowania nachylenia połaci daszków ani ich geometrii;
- 3) szerokości lukarn nie mogą przekroczyć połowy długości okapu.

3. Dla terenów od 1.MN do 4.MN ustala się minimalne ilości miejsc do parkowania na działce budowlanej:

- 1) miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu usługowego;
- 3) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie ze wskaźnikami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 4) sposób realizacji miejsc parkingowych:

- a) realizowane poza budynkiem: dopuszcza się naziemne,
- b) realizowane w budynku: dopuszcza się w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej.

§ 5. Dla terenów od 1.KD-D do 5.KD-D i 1.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych obejmujące pasy drogowe tych dróg.

### **Rozdział 3.**

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

§ 6. 1. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 2. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami o odpadach.
- 3. Odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
- 5. Powierzchnię biologicznie czynną należy realizować przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin.
- 6. Obszar planu położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Nie określa się zasad ochrony krajobrazu.

### **Rozdział 4.**

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

§ 7. Na obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej – nie określa się zasad ich ochrony.

### **Rozdział 5.**

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

§ 8. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) obiekty małej architektury winny charakteryzować się jednorodnością przyjętych form;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować jako zieleń urządzoną, która będzie wykonana przy użyciu nieinwazyjnych gatunków roślin.

### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 9. 1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 7.**

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

§ 10. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) front działek budowlanych nie może być mniejszy niż 20 metrów;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 10%.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 11. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania lub ograniczenia w ich użytkowaniu.

## **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Ustala się system komunikacji obejmujący gminne drogi publiczne oznaczone symbolami KD-D i KD-L.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych KD-D:

- 1) parametry techniczne dróg winny być zgodne z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych klasy „dojazdowa”, dla przebiegu w terenach zabudowy;
- 2) szerokość pasa drogowego: min. 10 m.

3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dróg publicznych KD-L:

- 1) parametry techniczne dróg winny być zgodne z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych klasy „lokalna”, dla przebiegu w terenach zabudowy;
- 2) szerokość pasa drogowego: min. 12 m.

## **Rozdział 10.**

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

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu;
- 2) lokalizacja liniowych obiektów uzbrojenia terenu winna umożliwiać wykorzystanie terenów zgodnie z warunkami określonymi w planie;
- 3) nowe sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu należy prowadzić jako podziemne;
- 4) nie drogową infrastrukturę techniczną w drogach publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 5) tereny oznaczone symbolami MN należy traktować jako tereny zabudowy jednorodzinnej dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga spełnienia wymogów w zakresie dostarczenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

## **Rozdział 11.**

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

§ 14. Nie wyznacza się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12.**

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

§ 15. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty równą 30%.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Piekoszków.

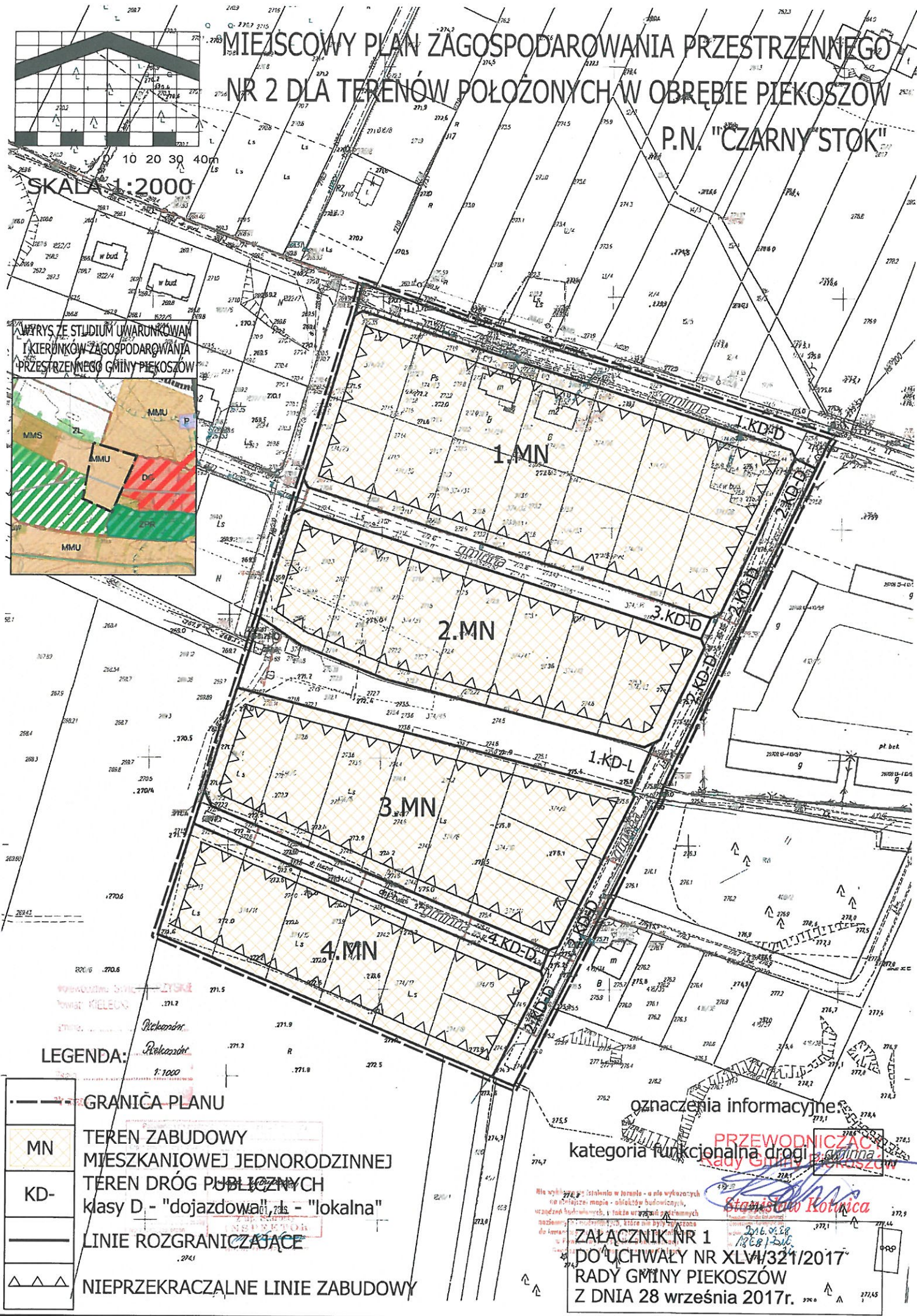
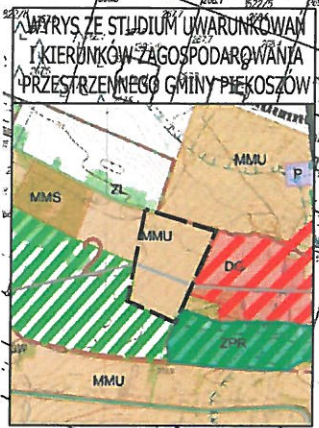
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Piekoszków

  
Stanisław Kotwica

# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 2 DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE PIEKOSZÓW P.N. "CZARNY STOK"

SKALA 1:2000



LEGENDA:

- GRANICA PLANU
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KD- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH klasy D - "dojazdowa", Ls - "lokalna"
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

oznaczenia informacyjne:  
PRZEWODNICZĄCA  
kategoria funkcjonalna drogi  
Rada Gminy Piekoszów

*Stanisław Kotwica*

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVI/321/2017  
RADY GMINY PIEKOSZÓW  
Z DNIA 28 września 2017r.

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLVI/321/2017  
Rady Gminy Piekoszków  
z dnia 28 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszków  
p.n. „Czarny Stok”**


Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Piekoszków  
  
Stanisław Kotwica

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XLVI/321/2017  
Rady Gminy Piekoszków  
z dnia 28 września 2017r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Piekoszków oraz zarządcy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:
  - budżet Gminy Piekoszków,
  - środki i fundusze zewnętrzne.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Piekoszków  
  
Stanisław Kotwica

## UZASADNIENIE

### do uchwały Rady Gminy Piekoszków w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszków p.n. „Czarny Stok”

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rady Gminy Piekoszków w dniu 12 kwietnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXIII/185/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszków p.n. „Czarny Stok”, która następnie została zmieniona uchwałą Nr XII/83/2015 z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIII/185/2012 Rady Gminy Piekoszków z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszków p.n. „Czarny Stok”, celem ustanowienia jednolitych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Obligatoryjny zakres przepisów, które mogą być stanowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ust. 2 przywołanej wyżej ustawy. Są to przepisy, które uwzględniają zakres spraw wskazanych w art. 1 ust. 2 w punktach do 1 do 10 ww. ustawy.

Procedura projektu planu prowadzona była zgodnie z przepisami art. 17 co oznacza, że mieszkańcy Piekoszowa oraz inni zainteresowani byli powiadomieni o możliwości złożenia wniosków do projektu planu miejscowego. Etap ten zakończył się dnia 11 stycznia 2016 r. – nikt nie złożył żadnego wniosku.

Etap opiniowania projektu planu miejscowego, który dla społeczeństwa gwarantowany jest poprzez możliwość zapoznania się z tym projektem podczas wyłożenia do publicznego wglądu i możliwość złożenia uwag, odbył się w dniach od 01-09-2016 r. do 22-09-2016 r. Do projektu planu nie złożono żadnej uwagi.

Obszar będący przedmiotem planu miejscowego został podzielony na działki przeznaczone pod zabudowę. Część działek w trybie decyzji o warunkach zabudowy zostało już zagospodarowanych. By zadbać o dalszy rozwój budownictwa na tym obszarze stwierdzono konieczność sporządzenia planu miejscowego nakładając jednakowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu mając na uwadze dbałość o ład przestrzenny.

Obszar planu położony jest w bliskiej odległości od centrum wsi Piekoszków, ok. 360 m od centrum handlowego i ok. 680 m od przystanku autobusowego i ok. 700 od Urzędu Gminy. Stanowi on poszerzenie istniejących terenów zabudowanych o podobnej funkcji, posiada wyposażenie w infrastrukturę techniczną, która tylko wymaga niewielkiej rozbudowy.

Rozwój terenów pod zabudowę jest uzupełnieniem wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej tego fragmentu wsi, oczekiwanej przez jej mieszkańców.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone wieloma analizami.

Tematami opracowań było:

- Wydane decyzje o wz w granicach planu,
- Klasyfikacja gruntu,
- Hipsometria obszaru planu,
- Zdjęcie satelitarne obszaru planu.

Powyższe analizy uzasadniają sporządzenie planu miejscowego na ten obszar. Stanowi to podstawę zaufania społeczeństwa do władz gminy w sytuacji gdy obszar planu jest już podzielony na działki przeznaczone pod zabudowę. Działania te stanowią wyraz zrównoważenia interesu publicznego i interesu prywatnego.

Z powyższych powodów, realizacja planu spowoduje pewne koszty lecz docelowo spowoduje wzrost liczby mieszkańców a co za tym idzie wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1, uchwaloną przez Radę Gminy Piekoszków uchwałą Nr XXIII/158/2016 z dnia 30 marca 2016 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 2 dla terenów położonych w obrębie Piekoszków p.n. „Czarny Stok” wpłynie na finanse gminy powodując zwiększenie nakładów na realizację



inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Zakres przewidywanych wydatków określa sporządzona prognoza finansowa, jednak bez względu na plan miejscowy realizacja inwestycji infrastrukturalnych jest i tak wymagalna choćby z powodu uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przez wielu właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Piekoszków



Stanisław Kotwica