

**„Ajko” Artur Kręcisz**  
**ul. Gen.Wł. Sikorskiego 6**  
**28-200 Staszów**

W związku ze złożonym wnioskiem z dnia 22.04.2016r. w sprawie wydania wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr **1, 2, 3/11, 3/13, 3/14, 4, 5, 6, 7/2, 7/3, 7/4, 8, 15, 18, 21, 154** położonych w miejscowości **Ambrożów** na trasie planowanej przebudowy drogi powiatowej nr 604T Jadowniki-Ambrożów gm. Pawłów oraz działek nr **1, 4/4, 470, 705** położonych w miejscowości **Rzepin Drugi** pod planowaną przebudowę drogi powiatowej nr 0612 Rzepin – Dąbrowa – wykonanie chodnika w pasie drogowym informuję, że:

- zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości **Ambrożów** uchwalonego uchwałą Nr XXX/274/06 Rady Gminy w Pawłowie z dnia 14 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 291 poz. 3378 z dnia 6 grudnia 2006 r.) działki **1, 2, 3/11, 3/13, 3/14, 4, 5, 6, 7/2, 7/3, 7/4, 8, 15, 18, 21, 154** położone są na obszarach oznaczonych symbolami: **R – tereny rolne, RL – tereny łąk i obniżeń dolinnych, 04MNR – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej, KD-G – istniejąca droga klasy głównej.**

- zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa **Rzepin Drugi** uchwalonego uchwałą nr XXX/282/06 Rady Gminy w Pawłowie z dnia 14 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Świątokrzyskiego Nr 292 poz. 3383 z dnia 6 grudnia 2006 r.) działki nr **1, 4/4, 470, 705** położone są na obszarach oznaczonych symbolami: **01U, 02U – tereny usług, KD-G – istniejąca droga klasy głównej, KD-L – istniejąca droga klasy lokalnej.**

**Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Ambrożów na terenie Gminy Pawłów dotyczący działki nr 1, 2, 3/11,**  
**3/13, 3/14, 4, 5, 6, 7/2, 7/3, 7/4, 8, 15, 18, 21, 154** położonych w Ambrożowie

**UCHWAŁA NR XXX/274/06**

**Rady Gminy w Pawłowie**

**z dnia 14 września 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**sołectwa Ambrożów na terenie gminy Pawłów.**

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 ze zmianami: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1086, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Pawłów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów na terenie gminy Pawłów, Rada Gminy w Pawłowie po stwierdzeniu zgodności planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłów, uchwala co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**  
**ROZDZIAŁ 1**  
**Ustalenia wprowadzające**

**§ 1**

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów na terenie gminy Pawłów, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Ambrożów, o którym mowa w Uchwale Nr VII/52/03 Rady Gminy w Pawłowie z dnia 28. 08. 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłów,
3. Ustalenia planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały,
  - 2) Zał. Nr 1 - Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów na terenie gminy Pawłów,
  - 3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
  - 4) Zał. Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Pawłowie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne.
5. Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
  - 1) Prognoza oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów na terenie gminy na środowisko przyrodnicze,
  - 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów na terenie gminy Pawłów.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów, którego ustalenia zostały wyrażone w formie określonej w § 1 ust. 3,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem map ewidencyjnych w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, składający się z dwóch plansz,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość (działkę gruntu) lub taką jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
- 5) **intensywności zabudowy terenu (działki budowlanej)** - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1,0m od poziomu podłogi,
- 6) **wskaźnikach wykorzystania terenu** - rozumie się przez to rozpatrywane łącznie dla danego terenu wielkości: powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy,
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- 8) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu,
- 9) **minimalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów,



- 10) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **służebności drogowej** – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa lub powinien przeważać na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie i terenach sąsiednich,
- 14) **usługach lub działalności nie uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane,
- 15) **sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego** – należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z mini sieci przesyłowe,
- 16) **przyłączu** – należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 17) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 18) **opinii urbanistycznej** – należy przez to rozumieć opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę spełniającą wymogi zawarte w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15. 12 .2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001r. Nr 5 poz. 42 z późniejszymi zmianami).

## **ROZDZIAŁ 2**

### **Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu**

#### **§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy.
2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłów.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:
  - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
    - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
    - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
    - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
    - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

#### **§ 4**

1. Rysunek planu zawiera:
  - 1) oznaczenia cyfrowe i literowe obszarów i obiektów, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących,
  - 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
    - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) minimalne linie zabudowy.
2. Oznaczenia cyfrowe na rysunku planu umożliwiające identyfikację położenia terenów.

#### **§ 5**

Zamierzeniem ustaleń planu jest uwzględnienie zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienie integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach, w celu:

1. ochrony interesu publicznego,

2. zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i miejsc pracy,
3. łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ogólne ustalenia realizacyjne**

##### **§ 6**

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi, poszczególnych terenów i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.
4. Zmiana przepisów szczególnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

##### **§ 7**

1. Na terenach objętych planem, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 ze zmianami) oraz innych przepisów prawa i Norm Polskich, mające odniesienie do określonego w planie, sposobu użytkowania terenu w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
  - 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,
  - 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
  - 3) linie rozgraniczające dróg mogą być przesuwane tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania, odstępstwo od zasad określonych w § 34, wymaga zgody zarządcy dróg,
3. Konieczne drogi dojazdowe do działek – nie wyznaczone w planie – należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż to wynika z przepisów szczególnych, wytyczone w drodze umów zawieranych pomiędzy właścicielami gruntów, w oparciu o sporządzone przez inwestorów projekty podziałów gruntów. Realizacja nowych lub przebudowa istniejących budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
  - 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu – określone w przepisach szczególnych.

##### **§ 8**

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:
  - 1) rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej, a także z zastrzeżeniem ust. 5,
  - 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
    - a) zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć, stacji uzdatniania wody, zbiorników wody hydroforni i innych),
    - b) odprowadzania i oczyszczania ścieków (w tym przepompowni ścieków, przydomowych i grupowych oczyszczalni ścieków),
    - c) zaopatrzenia w energię elektryczną (w tym stacji transformatorowych),
    - d) zaopatrzenia w gaz i ciepło oraz telekomunikacji,



- 3) wytyczanie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, szlaków turystycznych, tras narciarskich.
2. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. W przypadku budowy obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę obowiązują wymogi architektoniczno-budowlane jak w § 22.
4. Dopuszcza się możliwość wyznaczania i realizacji ścieżek rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z uwzględnieniem następujących zasad:
  - 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne,
  - 2) w obszarach otwartych (rolnych i leśnych) ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych, z dążeniem do eliminacji kolizji ruchu rowerowego z turystycznym ruchem pieszym.
5. Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejących budynków, położonych w terenach nie przeznaczonych na cele zabudowy jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza przepisów odrębnych oraz pod warunkiem uwzględnienia ogólnych zasad kształtowania zabudowy; możliwość rozbudowy ogranicza się do zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 30%; rozbudowa może być przeprowadzona jednorazowo w okresie obowiązywania planu, bez możliwości ponownego zwiększenia powierzchni obiektu.
6. Na obszarze objętym granicami planu utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz usługową.
7. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1) dla obiektów usługowo-handlowych – 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - 2) dla biur i administracji – 1 miejsce na 15m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej,
  - 3) dla gastronomii – 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej.

#### **§ 9**

Dla całego obszaru objętego planem 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 rozbudowy 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 siedlisk i budynków użyteczności publicznej oraz nowo realizowanych budynków muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
5. W przypadku realizacji obiektów budowlanych użyteczności publicznej należy każdorazowo uwzględnić w zakresie uzgodnionym z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z rozdziałem 1 i 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zmianami).

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

##### **§ 11**

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustanowionymi odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, remonty elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w Rozdziale 6 Działu II,
3. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. minimalne linie zabudowy, charakter zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

5. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:
- 1) nakazuje się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno, blacha płaska, blacha falista,
  - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
  - 3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków,
  - 4) zakazuje się stosowania eternitu na dachach budynków,
  - 5) nakazuje się stosowanie odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,
  - 6) dopuszcza się stosowanie cegły klinkierowej w elewacjach i ogrodzeniach,
  - 7) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
    - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
    - b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia,
  - 8) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
  - 9) witryny sklepowe:
    - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
    - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku,
  - 10) ogrodzenia działek:
    - a) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki do cech architektury budynków,
    - b) zakaz używania ogrodzeń pełnych (m.in. prefabrykatów betonowych) o strony dróg publicznych,
    - c) zalecana wysokość ogrodzenia działek do 1,8m.

### **ROZDZIAŁ 3**

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

##### **§ 12**

1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:
- 1) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień (śródpolnych i przywodnych) oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją,
  - 2) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w obrębie terenów R jedynie w przypadku, gdy, nie ma możliwości lokalizacji tych obiektów i sieci poza terenami R.
  - 3) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej cieków wodnych, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku,
  - 4) bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych, rozwijanie tzw. małej retencji.
  - 5) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródłiskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegu.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
  - 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
  - 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
  - 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,



- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.

### **§ 13**

1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie wielkoprzestrzennego systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie sołectwa Ambrożów tworzy Sieradowicki Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiący otulinę Sieradowickiego Parku Krajobrazowego, w obrębie którego obowiązują zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

### **§ 14**

Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia przywodne i śródpolne jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późniejszymi zmianami).

### **§ 15**

Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.): terenom oznaczonym w planie symbolami: MNR przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, U przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **§ 16**

Teren objęty granicami opracowania planu posiada wyjątkowe walory krajobrazowe, w celu ich ochrony wprowadza się w granicach stref ochrony punktów widokowych następujące zasady:

1. nowa zabudowa w nie może stanowić więcej niż półtorej kondygnacji,
2. nie dopuszcza się tworzenia nowych zalesień,
3. nie dopuszcza się realizacji napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a istniejące należy sukcesywnie kablować.

## **ROZDZIAŁ 4**

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

### **§ 17**

1. Wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji obiektów zabytkowych, podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych.
  - 1) Dom Ambrożów 29.
2. Obowiązują następujące zasady i wymagania dotyczące ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wymienionych w ust. 1:
  - 1) ochrona istniejącej substancji zabytkowej, obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury, zieleni,
  - 2) projekty dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i zmian w zagospodarowaniu terenu wymagają uzgodnień w właściwym organem ds. ochrony zabytków,
  - 3) przekształcenie formy architektonicznej istniejącej zabudowy realizować należy w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej obiektów objętych ochroną. Nie może ono powodować obniżenia wartości kulturowych otoczenia obiektów objętych ochroną.
3. Dla zespołów i obiektów wpisanych do ewidencji obiektów zabytkowych, podlegających prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych, wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się obiekty wymienione w ust. 1 i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
- 2) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę funkcji obiektów zabytkowych przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
- 3) rozbórka obiektów może być przeprowadzona w przypadkach uzasadnionych po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora inwentaryzacyjnej dokumentacji pomiarowo-fotograficznej,
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków na tych samych działkach, na których znajdują się w/w obiekty i zespoły zabytkowe oraz z działkach do nich przyległych, pod warunkiem zharmonizowania skali zabudowy historycznej i współczesnej oraz wkomponowania elementów współczesnych w sposób nie naruszający charakteru miejsca i gabarytów obiektów historycznych,
- 5) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów i zespołów zabytkowych oraz działek do nich przyległych, wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

#### **§ 19**

1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa dobra kultury współczesnej a w szczególności: pomniki, krzyże i figury przydrożne, mogiły znajdujące się poza cmentarzami.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dóbr kultury współczesnej:
  - 1) utrzymuje się obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
  - 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
  - 3) dopuszcza się przebudowę obiektów pod warunkiem, że nie spowoduje ona utraty zachowania cech charakteru obiektu.

### **ROZDZIAŁ 6**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

#### **§ 21**

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

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. Określa się minimalne linie zabudowy od pasa drogowego,

#### **§ 25**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **04MNR** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne podstawowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, jak również w budynkach wolnostojących,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - e) obiekty gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) garaże związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
  - h) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną,
  - i) ogrody,
  - j) zieleni urządzona i zadrzewienia.



2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
  - 2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
  - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego,
  - 4) obsługę parkingową nowych obiektów usługowych oraz place manewrowe należy zapewniać w granicach działki lokalizacji obiektów,
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,4,
  - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,
  - 7) w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych min. 800m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i min. 1200m<sup>2</sup> dla działki pod zabudowę zagrodową, pod warunkiem, że działka ta posiada dostęp do drogi publicznej. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji granic między sąsiedzkich.
3. W terenach 04MNR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych z możliwością użytkowego poddasza jako trzecia kondygnacja (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 5,5m.),
  - 2) zaleca się stosowanie zwartej, prostej bryły budynku w rzucie prostokąta,
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy dachu nie może być większa niż 11,0m., biorąc przede wszystkim pod uwagę kontekst otoczenia i sąsiadującą zabudowę, w taki sposób by tworzyły uporządkowaną i świadomą kompozycję urbanistyczną,
  - 4) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – do 1 kondygnacji nadziemnej (wysokość górnej granicy elewacji frontowej – do 4,0m.),
  - 5) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup> z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - 6) w przypadkach uzasadnionych wymogami technologicznymi w budynkach usługowych i gospodarczych dopuszcza się wysokość budynków górnej elewacji frontowej do 6,0m i kąt nachylenia połaci dachowych min. 20<sup>0</sup>,
  - 7) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 8) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
  - 9) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpitowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
  - 10) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.
  - 11) linia zabudowy dla obiektów mieszkalnych min. 8. mierzona od linii rozgraniczających od drogi oznaczonej symbolem KD-G.

### **§ 32**

1. Wyznacza się tereny rolne wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się:
  - 1) jako przeznaczenie podstawowe określa się rolnicze użytkowanie kompleksów rolnych (grunty orne, użytki zielone, sady i ogrody),
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające określa się obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej, uprawy ogrodniczo-sadownicze, zadrzewienia i ścieżki rowerowe.
2. Jako warunki zagospodarowania określa się:
  - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
  - 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
  - 3) stopniowe zwiększenie powierzchni indywidualnych gospodarstw rolnych drogą dobrowolnego obrotu ziemią,
  - 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej

- obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji letniskowej, zalesienia niektórych użytków niskich klas bonitacyjnych,
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

### § 33

1. Wyznacza się tereny łąk i obniżeń dolinnych wraz z zielenią śródpolną oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, dla których ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – ekologiczne czynne zespoły zieleni niskiej, łąkowej i wysokiej wraz z ciekami wodnymi stanowiącymi wykorzystywane rolniczo,
  - 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej,
  - 3) jako warunki zagospodarowania określa się:
    - a) utrzymanie istniejących kompleksów łąk i pastwisk,
    - b) budowa zbiorników i oczek wodnych.
2. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem **RL** oraz wycinania drzew i zadrzewień oraz odprowadzania ścieków do wód i gleby.

### § 34

Układ komunikacyjny sołectwa stanowią następujące drogi:

1. Istniejąca droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 25m,
  - 2) szerokość jezdni 7,0m.,
  - 3) linia zabudowy min. 8,0m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 4) realizacja chodników dla pieszych zlokalizowanych poza rowami odwadniającymi o min. szerokości 1,5m, lub chodniki realizowane przy krawędzi jezdni o min. szerokości 2,0m
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
2. Istniejąca droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z**, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m.,
  - 2) szerokość jezdni 6,0m.,
  - 3) linia zabudowy min. 8 m. mierzona od linii rozgraniczających,
  - 4) realizacja chodników jedno lub dwustronnych o min. szerokości 1,5m,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
3. Istniejące drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m.,
  - 2) szerokość jezdni 3,5m-4,5m.,
  - 3) chodniki obustronne lub jednostronne o szerokości min. 1,5m.,
  - 4) linia zabudowy min. 5 m. mierzona w od linii rozgraniczających,
  - 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek i tras rowerowych.
4. Ustala się zasadę wykorzystania pasów drogowych dla prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w taki sposób, by elementy uzbrojenia wyprzedzały działania związane z realizacją nawierzchni trwałych.
5. Ustala się konieczność należytego oznakowania poziomego i pionowego dróg, ze szczególnym uwzględnieniem skrzyżowań o niedostatecznej widoczności i przejść dla pieszych.
6. Przy trasach turystycznych dopuszcza się lokalizację miejsc wypoczynkowych w formie naturalnych i urządzonych platform widokowych z nakazem zachowania ich walorów krajobrazowych.

## ROZDZIAŁ 9

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

### § 37

1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:
  - 1) budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem **RL**,
  - 2) podpiwniczeń w terenach o niskim poziomie wód gruntowych,
  - 3) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,



- 4) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 5) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru,
  - 6) wprowadzania „umeblowania” ulicznego, takiego jak: blaszane pawilony handlowe, tymczasowe kioski wolnostojące.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

#### **ROZDZIAŁ 11**

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

###### **§ 39**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

#### **ROZDZIAŁ 12**

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

###### **§ 40**

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

- 1) MNR – w wysokości 10%,
- 2) 01U – w wysokości 15%,
- 3) Dla pozostałych terenów – 0%.

#### **DZIAŁ III**

##### **Ustalenia końcowe**

###### **§ 43**

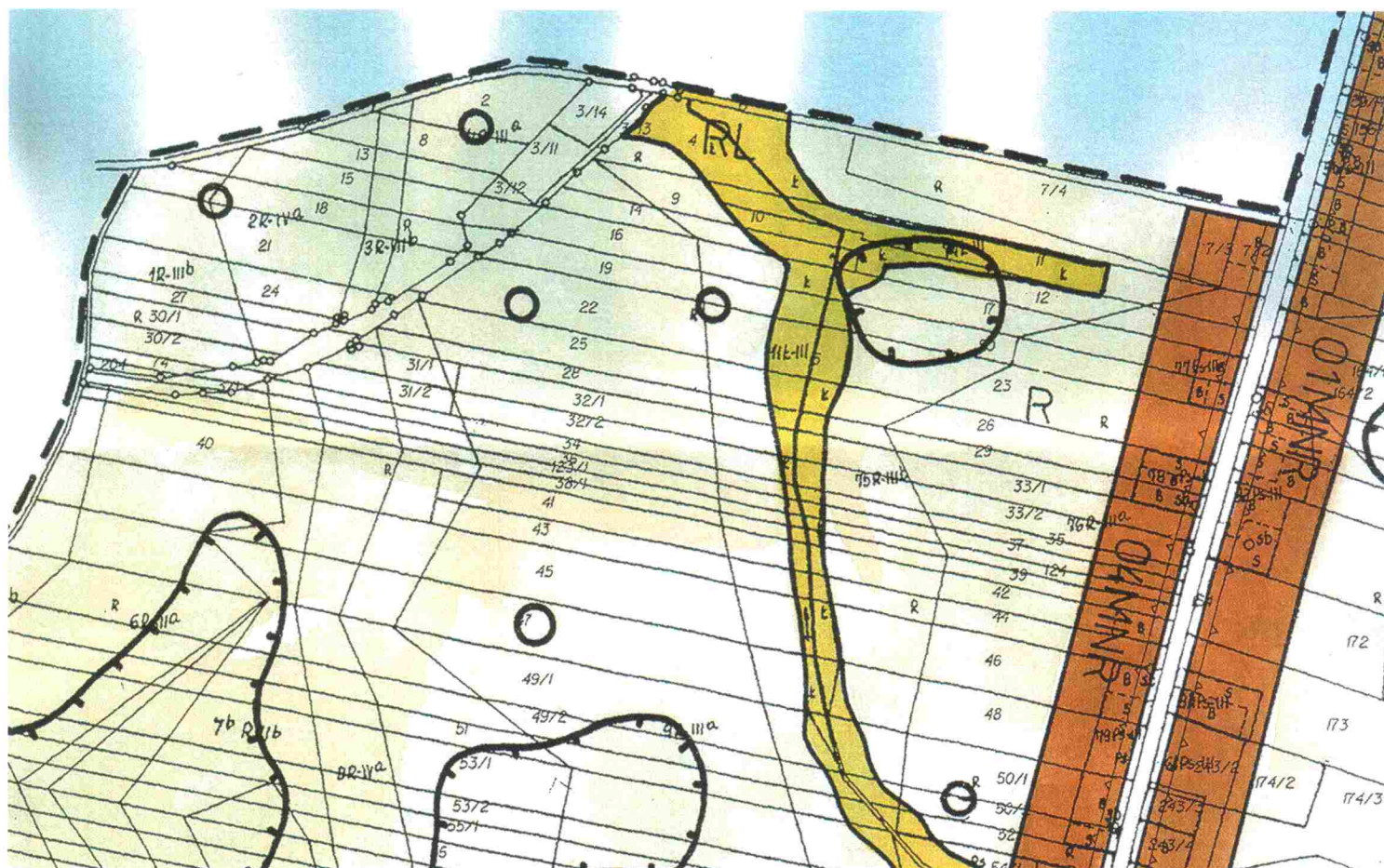
Dla terenów objętych zmianą przeznaczenia uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami) – Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-419/05 z dnia 09. 09. 2005 r.

**STWIERDZAM  
ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**

Z up. WÓJTA  
inż. Jerzy Kaczor  
SEKRETARZ GMINY

**Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Ambrożów  
Gm. Pawłów dotyczący działek nr 1, 2, 3/11, 3/13, 3/14, 4, 5, 6, 7/2, 7/3, 7/4, 8, 15,  
18, 21, 154 położonych w miejscowości Ambrożów**

**WÓJT**  
Gminy Pawłów










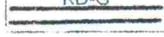
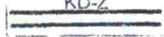
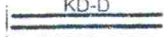
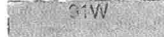

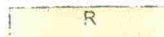

**STWIERDZAM**  
**ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**

Z up. WÓJTA  
inż. Jerzy Kaczor  
SEKRETARZ GMINY



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/274/06  
RADY GMINY W PAWŁOWIE Z DNIA 14 września 2006 r.

**Objaśnienia:**

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Minimalne linie zabudowy
	Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej
	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	Tereny usług
	Istniejąca droga klasy głównej
	Istniejąca droga klasy zbiorczej
	Istniejąca droga klasy dojazdowej
	Stacja wodociągowa
	Tereny łąk i obniżeń dolinnych
	Tereny rolne
	Stancowiska archeologiczne
	Strefy ochrony punktów widokowych

**STWIERDZAM**  
**ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**

Z up. WÓJTA  
inż. Jerzy Maczór  
SEKRETARZ GMINY