

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ŁĄCZNA**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego -  
Gminy Łączna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Łączna Nr XXXVI/225/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łączna, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łączna przyjętego uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r., Rada Gminy Łączna uchwala, co następuje:

**Dział I Postanowienia ogólne planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łączna zatwierdzonego uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.) – w granicach nieruchomości części obrębu geodezyjnego Gózd (obręb 261003\_2\_0002) oraz części obrębu geodezyjnego Zalezianka (obręb 261003\_2\_0013) zwaną dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących integralną częścią uchwały:

- 1) załącznika Nr 1 – zawierającego część graficzną planu w postaci rysunku planu stanowiącego integralną część uchwały;
- 2) załącznika Nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznika Nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznika Nr 4 – stanowiącego dane przestrzenne dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami);

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Łączna Nr XXXVI/225/2022 z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna.
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o której mowa w pkt 4;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) obowiązującym planie – należy przez to rozumieć uchwałę Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.);
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż:
  - a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
  - b) 60% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 8) przeznaczeniu dopuszczającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, o których mowa w planie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, na zasadach określonych w planie;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż:
  - a) 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
  - b) 40% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 10) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;

- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.
- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego działką budowlaną lub terenem inwestycyjnym;
- 14) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność przeznaczoną dla celów obsługi okolicznych mieszkańców, z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, administracji, drobnych działalności usługowych, oświaty, służby zdrowia, działalności biurowej, obiektów ochrony osiedla, kultury i rekreacji osiedlowej, itp.
- 15) obiektach opieki nad dziećmi do lat 3 - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których w myśl ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3, opieka nad dziećmi organizowana jest w formie żłobka lub klubu dziecięcego;
- 16) usługach komercyjnych związanych z realizacją zadań własnych gminy – należy przez to rozumieć usługi wspomagające, uzupełniające realizację zadań własnych gminy w zakresie przeznaczenia podstawowego o jakim mowa w § 20 ust. 1 planu, świadczone przez zewnętrzne, prywatne podmioty gospodarcze z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, wsparcia rodziny, edukacji, handlu, gastronomii, rehabilitacji i sportu;
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>), które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 18) ogrodach jordanowskich – należy przez to rozumieć, zgodnie z definicją domeny publicznej, teren przeznaczony dla dzieci i młodzieży, odpowiednio urządzony i prowadzony według wypracowanego systemu mającego na celu fizyczny, emocjonalny i moralny rozwój człowieka; mogący zawierać: zielen, stawy, małą architekturę, urządzenia sportowe, wiaty, pergole, altany i inne obiekty wypełniające przyjęty program ogrodu jordanowskiego;
- 19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 20) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Łączna;
- 21) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 120;
- 22) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar oddziaływania linii energetycznej, w którym następuje przekroczenie dopuszczalnych wartości

promieniowania elektromagnetycznego oraz występują ograniczenia związane z wymaganiami eksploatacyjnymi;

§ 3. Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:
  - a) granice obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) przeznaczenie terenów określonych w § 4.
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) Obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 415 „Górna Kamienna” (na całym obszarze planu);
  - b) Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszar Chronionego Krajobrazu (na całym obszarze planu);
  - c) przybliżona powierzchnia terenu;
  - d) wymiarowanie;
  - e) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz ze strefą techniczną;
  - f) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz ze strefą techniczną;
  - g) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV wraz ze strefą techniczną (poza obszarem planu);
  - h) istniejąca słupowa stacja transformatorowa;
  - i) propozycja podziału działek;
  - j) numeracja proponowanych działek;
  - k) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
  - l) projektowana sieć kanalizacji deszczowej;
  - m) projektowana kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
  - n) projektowana sieć wodociągowa,
  - o) droga publiczna powiatowa - ogólnodostępne dojazdy wykraczające poza obsługę miejscową (wg obowiązującego planu).

§ 4. Na rysunku planu, wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej;

- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) ZN-ZP – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 6) RZP-RZW – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 7) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) UHD-UL – teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w oczywisty sposób daje się dostosować ustalenia planu do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 6. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu i wyznaczone na podstawie uchwały Nr XXXVI/225/2022 Rady Gminy Łączna z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego – Gminy Łączna.

§ 7. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w granicach nieruchomości części obrębu geodezyjnego Gózd (obręb 261003\_2\_0002) oraz części obrębu geodezyjnego Zalezianka (obręb 261003\_2\_0013), gm. Łączna o łącznej powierzchni około 28,40 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

## **Dział II Ustalenia ogólne planu**

### **Rozdział 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m do granicy działki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zostały w Dziale III oraz na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz sytuowania budynków gospodarczych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;
- 6) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych;
- 8) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 9) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:

- a) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
  - b) dla syren, o których mowa w lit. a, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
  - c) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.
- 10) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:
- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 11) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 12) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) na całym obszarze planu dopuszcza się zmianę niwelacji terenu z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 15) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i miejsc postojowych, parkowania rowerów z zachowaniem przepisów odrębnych oraz zasad projektowania uniwersalnego w tym zakresie;
- 16) dopuszcza się realizację ustaleń klas przeznaczenia terenu wskazanego w planie w danej jednostce jako osobne przeznaczenie lub łączone,
- 17) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania przy inwestycjach i zgodności w tym zakresie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9.** W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody: obszar objęty planem objęty jest obszarowymi formami ochrony przyrody tj. położony jest w całości w Suchedniowsko - Oblęgorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 10.** W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;

- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z dopuszczeniem rozwiązań, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt 2 lit e i f.
- 3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący:
  - a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNW-MNB - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) terenów zabudowy usługowej MN-U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 5) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;
- 6) nakaz ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleń urządzoną towarzyszącą terenom budowlanym oraz z zastrzeżeniem punktu 7;
- 7) nakaz pozostawienia istniejących zadrzewień i zakrzewień, jakie występują na terenach przeznaczonych do zabudowy w ilości umożliwiającej użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 8) dla cieków wodnych i rowów melioracyjnych:
  - a) zakaz ich zasypywania,
  - b) obowiązek zachowania 1,5 m obszaru wolnego od zabudowy oraz lokalizowania ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym, dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, a także ochrony otuliny biologicznej cieku.
- 9) nakaz zdejmowania warstwy humusu przy realizacji inwestycji z wykorzystaniem go do realizacji terenów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa ochrony środowiska;
- 10) nakaz wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;
- 11) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;
- 12) ochronę zasobów wód podziemnych z uwagi na położenie obszaru planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 11.** Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 415 "Górna Kamienna" w obrębie, którego obowiązują przepisy odrębne oraz wprowadza się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne, z wyjątkiem infrastruktury sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji deszczowej, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 12.** Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami § 10 punkt 6 i 7.

### **Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 13. 1.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem nie występują też strefy ochrony archeologicznej.

3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14. 1.** Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:

- 1) drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolami od 1KDD do 13KDD;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami od 1KR do 10KR.

2. Układ komunikacyjny, określony w ust. 1, bezpośrednio łączyć się będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowi sąsiadująca z północno-wschodnią granicą planu istniejąca droga publiczna powiatowa nr 0307T.

3. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz komunikacją.



4. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc do parkowania: na terenach oznaczonych symbolami MNW-MNB, MN-U i UHD-UL – minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym (włącznie z miejscami w garażach) oraz minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową, w zakresie terenów:

- 1) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) innych niż wymienione wyżej (ust. 5 pkt 1) a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na min. 4% wszystkich realizowanych miejsc postojowych w terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

7. Ustala się możliwość realizacji dojazdów, na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Miejsca parkingowe o jakich mowa w ust. 4 i 5 należy realizować w granicach terenów funkcjonalnych i w granicach planu.

**§ 15. 1.** W zakresie uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) obsługę gospodarki wodnej poprzez:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej zaopatrywanym w wodę z ujęcia wody „Czerwona Górka”;
  - b) włączenie projektowanej sieci wodociągowej do istniejącego systemu wodociągowego;
  - c) włączenie do sieci obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - d) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) parametry projektowanych oraz rozbudowywanych istniejących odcinków sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) obsługę gospodarki ściekowej oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Kamionkach poza obszarem objętym planem, lub innej oczyszczalni ścieków, jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej gminy Łączna, przez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) wyposażenie obszaru objętego planem w kanalizację sanitarną poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) obowiązek podłączenia nieruchomości do projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - d) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, ścieków jedynie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, techniczno-technologicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - e) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) dopuszczenie stosowania lokalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych z dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi – do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej poprzez odprowadzenie ich powierzchniowo po terenie i dalej do systemu rowów odwadniających, studni chłonnych, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu, po wcześniejszym ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) zagospodarowanie poszczególnych działek z uwzględnieniem ukształtowania terenu, aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód deszczowych;
  - h) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb związanych z utrzymaniem zieleni;
  - i) zastosowanie parametrów projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz indywidualnych rozwiązań technicznych w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasilanie w energię elektryczną poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych SN 15 kV oraz stację transformatorową;
  - b) zasilanie terenów objętych planem z istniejących (w planie i/lub poza planem) i projektowanych sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących już sieci a także nowe projektowane sieci należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
  - e) dopuszczenie i zalecenie prowadzenia w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
  - f) nowe stacje transformatorowe, lokalizowane w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi;

- g) określenie w planie orientacyjnych zasad zaopatrzenia w energię elektryczną, wymagających uściślenia w projekcie budowlanym układu zasilania osiedla, sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez:
- a) projektowane sieci dystrybucyjne średniego ciśnienia lokalizowane w pasach drogowych lub przebiegające przez prywatne posesje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło poprzez:
- a) rozwiązania indywidualne oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp.) oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną i pompy ciepła, mikroinstalacje oze).
  - b) w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw w niskoemisyjnych kotłach węglowych oraz podłączenia budynków do sieci gazowej – obowiązują przepisy rangi regionalnej przyjęte przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego.
- 6) obsługę telekomunikacyjną poprzez: łączność telefoniczną i internetową w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych.
- 7) gospodarka odpadami:
- a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Łączna;
  - b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się generalną zasadę budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych lub wynikających z ukształtowania terenu.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem od 1MN-U do 5MN-U oraz 1ZN-ZP, UH-UL, RZP-RZW dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej i sytuowanie tych działek z zapewnieniem dostępu z dróg publicznych oraz z drogi poza granicami planu oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KL.5, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16. 1.** Przestrzeń ogólnodostępną w obrębie planu stanowi obszar oznaczony symbolami od 1KDD do 13KDD tj. drogi publiczne klasy dojazdowej oraz tereny oznaczone symbolami: 1ZN-ZP i 2ZN-ZP tj. tereny zieleni.

2. Na obszarach przestrzeni ogólnodostępnej dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiekty zgodnie z § 23 i § 27.

3. Przestrzeń, o której mowa w ust. 1 powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi, a realizowane obiekty, w tym obiekty małej architektury powinny być wykonane z materiałów dobrej jakości i spełniać standardy wynikające z projektowania uniwersalnego.

## **Rozdział 6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.**

§ 17. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granicami terenów górniczych,
- 3) stref ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 4) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych;

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgodnie z ustaleniami w § 9.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania (brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego) stanowiące podstawę określenia ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

## **Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 18. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

3. Ogólną zasadę podziału terenu objętego planem przedstawia rysunek planu.

4. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku podziału nieruchomości:

- 1) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U – 900 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem UHD-UL – 800 m<sup>2</sup>;– dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - 900 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MNW-MNB;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN-U – 25 m;

- c) dla terenu oznaczonego symbolem UHD-UL – 20 m;
- dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - 25 m,

5. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-90 stopni, z możliwością odstępiania od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

6. Ustalone w ust. 4 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

7. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

**§ 19. 1.** Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi w odległości 15,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, po obu jej stronach (pas techniczny).

2. W strefach technicznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV w granicach planu zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, zieleni i innego przeznaczenia terenu niż wynikający z ustaleń szczegółowych.

3. Ustala się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o jakich mowa w § 24 ust. 1 pkt 3 lit. e oraz od wolnostojących mikroinstalacji oze - od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN110kV – 11,0 m po każdej stronie od osi linii, □- dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, □- dla linii napowietrznych nn0,4kV – 3,50 m po każdej stronie od osi linii, □- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii, □- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

4. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Lokalizacja zabudowy kubaturowej w terenie oznaczonym symbolem RZP-RZW oraz UH-UL od istniejącej linii SN 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla pozostałych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej istniejących i/lub projektowanych oraz projektowanych mikroinstalacji oze w ramach ustaleń i dopuszczenia w przedmiotowym planie, obowiązują strefy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 20. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją.

### **Dział III. Ustalenia szczegółowe planu**

Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy. Stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1MNW-MNB do 8MNW-MNB o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
- 2) uzupełniającym:
  - a) teren usług, w postaci zabudowy wolnostojącej,
  - b) teren zieleni urządzonej,
  - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
  - d) teren garażu.
- 3) w ramach przeznaczeni, o którym mowa w pkt 1 i 2, dopuszcza się:
  - a) altany i wiaty;
  - b) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) infrastruktura techniczna.
- 4) w ramach przeznaczenia uzupełniającego określonego w pkt 2 lit. a dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
  - dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
  - dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 7 m;
  - dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;
- 6) geometria dachów:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - dopuszcza się dachy płaskie nad wyodrębnionymi częściami budynku nie większymi rzucie niż 30% powierzchni zabudowy budynku.
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 12KDD oraz teren drogi wewnętrznej 3KR; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KR, 2KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, 6KDD, 12KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, 6KDD, 8KDD, 12KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 5KDD, 7KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 5MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 7KDD, 9KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 7KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 6MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, 8KDD, 10KDD, 12KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 8KR;
  - dla terenu oznaczonego symbolem 7MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 9KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR;

- h) dla terenu oznaczonego symbolem 8MNW-MNB: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR, 10KR;
- 8) obsługa komunikacyjna:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-MNB: z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 12KDD oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 6KDD, 12KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KR;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 6KDD, 8KDD, 12KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 6KR;
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 5KDD, 7KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KR;
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 7KDD, 9KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 7KR;
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem 6MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 8KDD, 10KDD, 12KDD oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 8KR;
  - g) dla terenu oznaczonego symbolem 7MNW-MNB: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 9KDD, oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 9KR;
  - h) dla terenu oznaczonego symbolem 8MNW-MNB: z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 9KR, 10KR;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20%.

§ 22.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub usług, w zabudowie wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 5MN-U, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) teren usług;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) budynki zamieszkania zbiorowego, obiekty opieki nad dziećmi do lat 3, usługi komercyjne związane z realizacją zadań własnych gminy;
  - b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;
  - c) obiekty małej architektury, w tym place zabaw;
  - d) zieleni;



- e) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - f) obiekty małej architektury;
  - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) dla przeznaczenia, o którym mowa w ust.1 pkt 1 lit. b, wyklucza się:
- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego.
- 4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 lit. b dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
  - b) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 7 m;
  - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 10 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - b) dopuszcza się dachy płaskie nad wyodrębnionymi częściami budynku nie większymi w rzucie niż 30% powierzchni zabudowy budynku.
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD i teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KR;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN-U: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD; – 4,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;

- d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-U: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN-U: – 6,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 3KDD, 11KDD, 12KDD.
- 8) obsługa komunikacyjna:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN-U: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN-U: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-U: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;
  - e) dla terenu oznaczonego symbolem 5MN-U: z dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 3KDD, 11KDD, 12KDD;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 25 %.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN-ZP, 2ZN-ZP o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.
- 2) w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) ogrody jordanowskie;
  - b) place zabaw;
  - c) boiska sportowe;
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
  - e) rowy odwadniające, przepusty.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie istniejących śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni urządzonej z nakazem zachowania istniejącego ukształtowania terenu oraz z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3. Obsługa komunikacyjna:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZN-ZP: z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KR, 3KR;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZN-ZP: z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 13KDD.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 %.

§ 24.1. Wyznacza się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych lub wielkotowarowej produkcji rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZP-RZW, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
  - a) teren produkcji gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
  - b) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 2) uzupełniającym:
  - a) teren zabudowy zagrodowej,
  - b) teren usług,
  - c) teren składów i magazynów.
- 3) w ramach realizacji przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 i 2, dopuszcza się:
  - a) budynki gospodarcze, inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie większej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
  - b) składy, magazyny, silosy, przechowalnie owoców, szklarnie, inspekty, urządzenia służące bezpośrednio do produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego, miejsca składowania obornika, zbiornik na gnojownicę;
  - c) garaże;
  - d) adaptacje istniejących budynków na usługi oraz realizacje nowych budynków usługowych;
  - e) instalacje fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
  - f) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - g) obiekty małej architektury;
  - h) zieleń;
  - i) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z prowadzoną działalnością (maksymalnie dwa mieszkania, w tym w wolnostojącym budynku mieszkalnym);
- 5) dla przeznaczenia uzupełniającego określonego w pkt 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m;
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 8 m;
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym o jakich mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a i ust. 1 pkt 3 lit. b – 13 m.
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
  - 8) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD oraz poprzez dojścia i dojazdy przez teren UHD-UL do drogi powiatowej nr 0307T oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KL.5 i/lub poprzez działkę nr ewidencyjny 161/59 znajdującą się poza obszarem planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 10%.

**§ 25.1.** Wyznacza się teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: UHD-UL, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym:
  - a) usługi handlu detalicznego,
  - b) usługi rzemieślnicze.
- 2) uzupełniającym:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) teren usług biurowych i administracji,
  - c) teren usług gastronomii,
  - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - e) teren usług edukacji,
  - f) teren usług sportu i rekreacji,
  - g) teren usług kultury i rozrywki,
  - h) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - i) teren zieleni naturalnej,
  - j) teren zieleni urządzonej.
- 3) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 i 2, dopuszcza się:
  - a) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;
  - b) pylony reklamowe;
  - c) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - d) obiekty małej architektury;

e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

4) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 2 lit. a dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obiekty wolnostojące lub mieszkania zlokalizowane w budynkach usługowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m;
  - b) dla budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 10 m;
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży– 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 7,0 m;
  - d) dla pylonów reklamowych nie więcej niż 5 m;
  - e) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 10 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren istniejącej drogi powiatowej nr 0307T, oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KL.5 znajdującej się poza obszarem planu, stanowiącej treść obowiązującego planu.
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD i/lub z drogi powiatowej nr 0307T, oznaczonej w obowiązującym planie symbolem KL.5 znajdującej się poza obszarem planu, stanowiącej treść obowiązującego planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 26. 1.** Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: RN, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowy: tereny rolnicze;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
  - a) dojścia, dojazdy;
  - b) drogi piesze, drogi rowerowe, drogi pieszo - rowerowe;
  - c) szlaki turystyczne;

d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1, z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR.

**§ 27. 1.** Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych – gminnych klasy D, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDD do 13KDD, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: droga publiczna klasy D (dojazdowej);
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację:
  - a) elementów małej architektury;
  - b) zieleni;
  - c) rowów odwadniających;
  - d) urządzenia obce.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDD do 3KDD, ustala się następujące zasady jego zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: w kształcie placu manewrowego o wymiarach min. 20 m x 20 m, minimalna szerokość pasa drogi 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 4KDD do 13KDD, ustala się następujące zasady jego zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: w kształcie placu manewrowego o wymiarach min. 20 m x 20 m, minimalna szerokość pasa drogi 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust 4. Ustawy.

**§ 28. 1.** Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1KR do 10KR o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniającym:
  - a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
  - b) zieleni naturalnej,
  - c) zieleni urządzonej.

3) w ramach przeznaczenia określonego w pkt 1 i 2, dopuszcza się możliwość realizacji:

- a) elementów małej architektury;
- b) rowów odwadniających;
- c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady jego zagospodarowania:

- 1) dla terenów od 4KR do 10KR i 2KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna szerokość pasa 8,0 m, zakończone placami manewrowymi o wymiarach min. 13 m na 13 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 1KR i 3KR szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimalna szerokość pasa 8,0 m, zakończenie placami manewrowymi o wymiarach min. 20 m na 20 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. ustawy, w wysokości 5%.

#### **Dział IV Postanowienia końcowe planu**

**§ 29.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łączna, zatwierdzonego uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.), w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łączna.

**§ 31.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady  
Gminy

**Monika Pająk**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Łączna  
z dnia ..... 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łączna o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Gminy Łączna rozstrzyga, co następuje:

1. W okresie wyłożenia projektu zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna, od dnia od 12.07.2023 r. do 02.08.2023 r., z terminem na składanie uwag do dnia 23.08.2023 r. – **uwagi nie wpłynęły.**
2. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Łączna  
z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zmianami) Rada Gminy Łączna rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację sieci infrastruktury technicznej i/lub z zakresu łączności oraz komunikacji wraz z niezbędnymi urządzeniami w liniach rozgraniczających.

**§ 2.** 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane w przedmiotowym planie będą realizowane z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Łączna  
z dnia ..... 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

### 1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zmianami). Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVI/225/2022 Rady Gminy Łączna z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna.

Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie możliwości inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości i uwzględnienie kierunków rozwoju w zakresie polityki przestrzennej gminy. Obowiązujący Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna – przyjęty Uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 85, poz. 1301 z dnia 2 czerwca 2004 r.) pozostaje w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnoszą właściciele nieruchomości objętych zmianą planu oraz ustaleniami obowiązującego studium, ponieważ nie dopuszcza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Uchwała ma na celu zmianę Miejscowego Planu zgodnie bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości i złożonymi wnioskami o zmianę sposobu zagospodarowania terenu, jednocześnie wskazując, że nie narusza zasad obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna przyjętego Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r. Zgodnie z zapisami w studium wskazuje się obszar terenu objętego zmianą jako obszary ośrodka aktywności ekonomicznej (oznaczone symbolem UAE) oraz obszar zabudowy mieszkalnej i usługowej (oznaczony symbolem UM) - co również wykazano w Analizie zasadności. W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy Łączna.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na bjp urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu od 12.07.2023 r. do 02.08.2023 r., z terminem na składanie uwag do dnia 23.08.2023 r. nie wpłynęły żadne uwagi do planu od osób prywatnych ani instytucji.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego przeznaczają się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające dostęp do dróg będących we władaniu gminy i sąsiadujące z obszarami już zabudowanymi i wyposażonymi w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie zasad kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, lokalizowania budynków na działce, formy i wykończenia architektury, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej, ponieważ zgodne są z przyjętym kierunkiem rozwoju tych terenów w obowiązującym studium o jakim mowa wyżej. Niezależnie plan wpisuje się zarówno w układ komunikacyjny jak i sposób przeznaczenia terenów w aktualnych obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio sąsiadujących z przedmiotowym planem.

## 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach szczegółowych dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. W zakresie zasad ochrony krajobrazu i kształtowania krajobrazu w §10 i §12 uchwały planu ustalono zasady gospodarowania ściekami, odpadami stałymi, ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień. Ponadto ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który utworzono na mocy uchwały Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. Obowiązują zatem zasady ochrony na terenie planu, w tym zakazy i odstęstwa od tych zakazów wynikające z przepisów odrębnych.

Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

## 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 2 uchwały dotyczące:

- a) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- b) gospodarki wodno-ściekowej;
- c) gospodarki odpadami stałymi;
- d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej do realizacji w ramach ustaleń planu;
- e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach;
- f) ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień oraz cieków wodnych i melioracyjnych;

g) ochrony wód podziemnych.

Ponadto w rozdziale 2 §9 uchwały wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska oraz ochrony przyrody ze względu na położenie obszaru planu w granicach Suchedniowsko – Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 415 „Górna Kamienna”, na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych, co uwzględniono w projekcie planu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych, a w celu ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wprowadza również zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w odległości 15,0 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV, po obu jej stronach (pas techniczny). Stosownie do wniosków PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko – Kamienna, jakie wpłynęły na etapie opiniowania i uzgodnień planu, zapisy planu określają ograniczenia w zakresie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych względem sieci elektroenergetycznych WN, SN i nn.

W ustaleniach planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń terenu zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego zwłaszcza na terenach przestrzeni publicznych. Ponadto plan przewiduje konieczność wyznaczenia miejsc parkingowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z zapisami §14 ust. 5.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

#### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony, ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Charakter planu i jego lokalizacja w przestrzeni gminy, wymagał, aby aspekt ekonomiczny nie był jedynym kryterium tworzenia ustaleń planu. Kluczem do wydobycia potencjału terenów objętych planem, stało się uniwersalne spojrzenie na zagospodarowanie przestrzeni w okresie wieloletnim, kontekst krajobrazowy i zastany układ dróg.

#### 7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną oraz tereny będące własnością gminy, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.



#### 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 9 uchwały oraz przepisy odrębne.

#### 9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak zielenie urządzone, obiekty małej architektury, boiska sportowe, place zabaw, ścieżki rowerowe.

#### 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej wodociągowej, gazowej, kanalizacji ściekowej i deszczowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

#### 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 15 ust. 1 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejąca magistralna sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody „Czerwona Górka”. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów.

Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media.

2.3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Następuje poprzez

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalny podział terenów mieszkalnych, obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne (sięgacze) i przypisanie drodze odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport

samochodowy. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie (drogi publiczne i centro twórcze przestrzenie osiedla).

3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Łączna podjęła uchwałę Nr XLIV/215/2018 Rady Gminy Łączna z dnia 21 maja 2018 r. w sprawie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”.

Przedmiotowa zmiana Nr 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego - Gminy Łączna, będzie zgodna z wynikami oceny aktualności, o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się opracowanie miejscowych planów w granicach administracyjnych sołectw lub ich części, zwłaszcza, że jest ona zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna. Tym samym, realizacja uchwały nie będzie kolidować z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów, który sprecyzowany został w projekcie „Oceny aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Łączna”

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3 Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu sporządzonej łącznie z projektem miejscowego planu. Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

„Prognoza skutków finansowych” sporządzenia zmiany Nr 8 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gminy Łączna wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.