

## **Wójt Gminy Łączna**

### **Zmiana Nr 5 w miejscowy planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna**

#### **TEKST PLANU** *(ponowione konsultacje społeczne)*

**Usługi Ekologiczne Eco-Ekspert Małgorzata Strzyż**  
*ul. J. Słowackiego 18/2, 25-365 Kielce, email: malgorzata.strzyz1@gmail.com,  
tel./fax.: 41 3611331, tel. kom. 606219760*

**Główny projektant:**

*dr Małgorzata Strzyż – uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)*

**Zespół projektowy:**

*mgr inż.arch. Joanna Obzejta-Rymarczyk – uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)*

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY ŁĄCZNA z dnia ..... 2022 roku**  
**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania**  
**przestrzennego gminy Łączna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Łączna Nr XLVIII/240/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna i po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń 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:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwala się zmianę Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna w granicach działki ewidencyjnej Nr 187/1 obrębu Nr 10 Podłazie w obszarze, zwanej dalej „planem”, o powierzchni 1,61 ha, zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/240/2018 Rady Gminy Łączna z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) treść niniejszej uchwały,
- 2) Załącznik Nr 1 – rysunek zmiany Nr 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna w skali 1:1000, określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- 3) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Łączna w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.
- 4) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania,
- 5) Załącznik Nr 4 do uchwały stanowią dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

2. Następujące elementy graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalną linią zabudowy,
- 4) tereny funkcjonalne o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolem literowym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) R – tereny rolnicze,
  - c) KDW – droga wewnętrzna,
  - 5) cały teren objęty planem położony jest w obszarze strefy krajobrazowej C Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCHK),
  - 6) cały teren objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 415 Górna Kamienna.
2. Oznaczenia informacyjne rysunku planu nie stanowiące obowiązujących ustaleń obejmują:  
– klasę bonitacyjną gleb IIIb, IVa, IVb.

**§3.1.** Załącznik Nr 1-4 do uchwały stanowią jej integralną część.

2. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym problemowym terenu, zawierającym poszerzone informacje o środowisku.

3. Do planu dołączone zostały jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna,
  - 2) Prognoza skutków finansowych projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna.

**§4.1.** Część tekstowa ustaleń planu obejmuje:.

2. Część tekstowa ustaleń planu obejmuje:
- 1) Przepisy ogólne – rozdział 1,
  - 2) Ustalenia ogólne – rozdział 2,
  - 3) Ustalenia szczegółowe – przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania – rozdział 3,
  - 4) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy – rozdział 4,
  - 5) Ustalenia końcowe – rozdział 5.

3. Ustalenia planu zawarte w uchwale i w części graficznej obowiązują łącznie.

4. Wszystkie podejmowane działania w zakresie zagospodarowania terenów funkcjonalnych nie mogą naruszać ustaleń zawartych w §4 ust. 1 i 2 oraz przepisów odrębnych.

5. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, chyba, że przepisy te stanowią inaczej.

**§5.1.** Ustalenia planu stanowiące treść uchwały i rysunku uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju i zapewniają integrację wszelkich działań przestrzennych podejmowanych w jego granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego,
- 2) ochrony wartości środowiska,
- 3) zapewnienia warunków przestrzennych dla poprawy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i inwestycyjnych,
- 4) minimalizacji sytuacji kolizyjnych pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

2. Plan ustala obowiązkowo zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy, tj.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Plan nie ustala, ze względu na nie występowanie , w obszarze planu:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż ustalenia Studium nie przewidują takich przestrzeni,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna ustanowione Uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 roku,
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.),
- 3) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały tj. zmianę Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna w granicach działki ewidencyjnej Nr 187/1 obręb Nr 1 Podłazie,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczone symbolem literowym, dla którego

obowiązuje określone przeznaczenie o ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania,

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu ustalony planem jako jedyne lub przeważające, stanowiące 60% i więcej na działce budowlanej wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który go wzbogaca i uzupełnia oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym; realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej,
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę pola powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur budynku wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach,
- 10) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, zgodnie z §6 ust.1 pkt 10, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do jej powierzchni,
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniższej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego do najwyższej położonego punktu konstrukcji budynku, a dla obiektów budowlanych do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego, w odniesieniu do budynków zgodną z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania, natomiast w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego,
- 14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu i opisane w tekście, określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku i innych obiektów kubaturowych (z wyłączeniem części podziemnych i podziemnych obiektów infrastruktury technicznej) od linii rozgraniczających dróg, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys: balkonów, tarasów, loggi, ganków, werand, gzymsów, wykuszy, okapów daszków, schodów wejściowych, podestów, pochylni, ramp oraz innych fragmentów elewacji, które nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5m, z zastrzeżeniem przepisów o drogach publicznych,
- 15) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 16) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

- 17) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzimych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- 18) **zabudowie mieszkaniowo-usługowej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych oraz lokalizację więcej niż jednego lokalu usługowego,
- 19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność człowieka związaną z urządzeniami i obiektami, służącą zaspokajaniu potrzeb innych ludzi, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
- 20) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności gospodarczej, który nie został zaliczony do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 247),
- 21) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 15°,
- 22) **jaskrawych kolorach** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia i stanowiące dysonans w stosunku do istniejących kolorów sąsiadującej zabudowy,
- 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym, urządzone w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- 24) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie drogi służebnej,
- 25) **niewyznaczonych dojazdach i dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 26) **wartość nieruchomości** – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości,
- 27) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2** **Ustalenia ogólne**

§7. 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) kształtowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem parametrów i wskaźników, o których mowa w ustaleniach planu,
- 2) utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej poprzez zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów architektonicznych zabudowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem,
- 4) w zakresie ochrony przeciwpowodziowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, w tym awariom:
  - zapewnienie pokrycia zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowany system zaopatrzenia w wodę,

- nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być zaopatrzone w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami o normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
  - wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów,
  - 6) w obszarze całego planu obowiązuje zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Jako zgodne z planem uznaje się:
- 1) lokalizowanie dojazdów i dojazdów niewydzielonych,
  - 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z budową, przebudową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej, stosownie do warunków wynikających ze szczególnych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z ustaleniami planu.

**§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:**

1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują zasady ochrony (działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz cele i zadania związane z ochroną krajobrazową i kulturową) wynikające z przepisów odrębnych:
  - cały teren objęty planem położony jest w obszarze strefy krajobrazowej C Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (POCHK).
2. W zakresie ochrony jakości wód ustala się następujące zasady:
  - 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności,
  - 2) dla całego terenu objętego planem położonego w obszarze zbiornika GZWP nr 415 Górna Kamienna obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód, poprzez wyposażenie w pełne uzbrojenie techniczne wyprzedzająco lub równocześnie z realizacją inwestycji,
  - 3) dla całego obszaru planu położonego w zasięgu JCWP (jednolite części wód powierzchniowych) o europejskim kodzie JCWP: PLRW20005234312 i krajowym: RW20005234312 uwzględnia się warunki korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami w obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. poz. 1911) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 10 października 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2017 r. poz. 3117),
  - 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.
3. W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym w zakresie określonym we właściwych aktach prawnych,
  - 2) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych inwestycji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości powietrza poza terenem, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
  - 3) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i R jak dla zabudowy zagrodowej siedliskowej,
  - 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.
4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązujące zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacyjnej określone w planie.
5. W zakresie ochrony przed zagrożeniem powodziowym brak ustaleń – tereny zagrożenia powodziowego nie występują.
6. W zakresie melioracji brak ustaleń – tereny zmeliorowane nie występują.
7. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
- 1) złoża, obszary i tereny górnicze,
  - 2) tereny osuwisk i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - 3) nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych i nie ustala się dla nich zasad ochrony, które zostaną wyznaczone po sporządzeniu audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego.

**§9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) zachowanie standardów architektonicznych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych planu,
- 2) dopuszcza się wycinkę trwałą zieleni wysokiej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:**

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej wymagające określenia zasad ich ochrony.
2. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych AZP jako stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu jako granice ochrony archeologicznej biernej, które objęte są ochroną konserwatorską.
3. W obrębie planu nie występują strefy wyznaczone dla ochrony zabytków archeologicznych.



**§11.** W zakresie **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się zasad.

**§12.** Ustalenia w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Dla terenów funkcjonalnych ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne.
2. Określa się następujące wskaźniki:
  - 1) wysokość zabudowy obowiązująca jako maksymalna,
  - 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie obowiązujący jako minimalny,
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako minimalny,
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako maksymalny.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

**§13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętej planem:**

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych dla obszaru planu.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału gruntu:
  - 1) scalanie i podział należy przeprowadzić zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
  - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej, a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
  - 4) szerokość frontu nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 18 m,
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: MN – 800 m<sup>2</sup>.
4. Nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdów, ciągi pieszo-jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej.

**§14.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

1. Utrzymanie przebiegu istniejącej sieci infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb lub istniejących kolizji.
2. Dopuszczenie prowadzenia nowych sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń w obrębie linii rozgraniczających niewydzielonych dojazdów; dopuszczenie

innych tras sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu, a ich lokalizacja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz lokalizacji obiektów liniowych urządzeń sieci infrastruktury technicznej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień z zachowaniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
4. Ustalenia w zakresie **obsługi komunikacyjnej terenu**:
  - 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:
    - a) z drogą powiatową oznaczoną na rysunku planu (poza granicami planu) symbolem **KL.7.** poprzez zjazdy z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MN.**
  - 2) Dopuszcza się realizację nie wyznaczonych w planie dojazdów i dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.
5. Dopuszcza się lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie sieci infrastruktury technicznej w granicach całego terenu planu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące **zasady obsługi parkingowej**:
  - 1) miejsca garażowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej w garażu lub jako naziemne miejsca parkingowe,
  - 2) wymagane co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, nie ustala się miejsc parkingowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz miejsc postojowych dla przechowywania (postoju) rowerów,
  - 3) wymagane co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy oraz 1 miejsce parkingowe dla pojazdu z którego korzystają osoby niepełnosprawne, 2 miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w stojaku zamontowanym na parkingu.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**:
  - obszar objęty zmianą planu będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.
8. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych i roztopowych**:
  - 1) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej oraz przez sieć kolektorów do oczyszczalni ścieków gminy Łączna,
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych,
  - 4) obowiązek odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za pomocą kanalizacji deszczowej – do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wód powierzchniowych oraz szczelnych zbiorników do gromadzenia tych wód w celu ich wykorzystania wszędzie tam, gdzie nie jest wymagana woda o jakości do picia doprowadzana siecią wodociągową.
9. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki**:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez zasilanie z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia lub z alternatywnych źródeł energii,
  - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo-rozdzielczych,
  - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej,
  - 4) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych.
10. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie **telekomunikacji**:
- 1) dla łączności stacjonarnej wykorzystanie istniejącej na terenie gminy sieci telekomunikacyjnej, po jej odpowiedniej rozbudowie,
  - 2) łączność bezprzewodową zapewniają istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej.
11. Ustala się następujące zasady **zaopatrzenia w gaz**:
- 1) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców w oparciu o nową sieć gazową zgodnie z programem gazyfikacji gminy,
  - 2) do czasu budowy sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.
12. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- 1) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 2) obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.
13. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** ustala się:
- 1) prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi w gminie Łączna, uwzględniającym segregację odpadów u źródła,
  - 2) usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.
14. W zakresie **ochrony przeciwpożarowej** ustala się:
- 1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych (hydranty), do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
  - 2) drogi obsługujące obszar planu, w tym również nie wykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe** **Przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **MN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - 2) obiekty małej architektury,
  - 3) dojścia i dojazdy.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
- 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania głównej bryły budynku:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych: do 10 metrów,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży do 7 m,
  - 3) geometra dachów głównej bryły budynków: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
  - 4) dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejsza niż 15°.
  - 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, a zadaszenie nad lukarnami powinno być dwuspadowe lub krzywoliniowe tzw. „wole oko”, dopuszcza się także doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
  - 6) zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z dachem płaskim, uskokowym lub asymetrycznym,
  - 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. osadzanie lusterek w elewacji, schodkowe zakończenie ścian.
5. Ustala się minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny nie ustala się miejsc parkingowych dla pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne oraz miejsc postojowych dla przechowywania (postoju) rowerów, oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal usługowy oraz 1 miejsce parkingowe dla pojazdu z którego korzystają osoby niepełnosprawne, 2 miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w stojaku zamontowanym na parkingu.
6. Obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KL.7. poza granicami planu wg załącznika nr 1.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. 8 m mierzona od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem KL.7.

**§16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **R** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa zagrodowa siedliskowa, w tym zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną i garaże,
  - 2) budynki związane z działalnością agroturystyczną,

- 3) obiekty małej architektury,
  - 4) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 5) dojścia i dojazdy.
3. Dla terenów, o których mowa w § 16 ust. 2 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
  - 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki, pod warunkiem braku możliwości lokalizacji budynku wolnostojącego, przy szerokości frontu działki poniżej 18 m oraz w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje już budynek bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
  - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych i budynków związanych z działalnością agroturystyczną: do 10 m,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży: do 7 m,
  - 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° dopuszcza się dachy płaskie nad częścią budynku gospodarczego, garażowego a w przypadku budynku mieszkalnego jedynie w przypadku realizacji tarasu, dopuszcza się wprowadzenie naczółków i przyczółków,
  - 4) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów: zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach,
  - 5) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. osadzanie lusterek w elewacji, schodkowe zakończenie ścian.
5. Ustala się minimum 2 miejsca parkingowe dla zabudowy zagrodowej.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną przez drogę wewnętrzną dochodzącą do drogi publicznej KL.7.,
7. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych, ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zachowanie zadrzewień śródpolnych i zakrzewień oraz zieleni łąkowej.
9. Nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy.

**§17.** Tereny objęte ustaleniami planu nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

#### **Rozdział 4**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy**

- §18.** Ustala się stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości w następującej wysokości:
- 1) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN,
  - 2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla ewentualnego terenu wydzielonego pod dopuszczalną zabudowę zagrodową w terenie rolniczym R.

**Rozdział 5**  
**Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodnicząca  
Rady Gminy Łączna  
**Monika Pająk**