

UZASADNIENIE
do uchwały Nr ____/____/____ Rady Gminy Łączna
z dnia _____
ZMIANY NR 10 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -
GMINY ŁĄCZNA

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 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIII/100/2025 Rady Gminy Łączna z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Gminy Łączna.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr 8/III/2004 Rady Gminy w Łącznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 02.06.2004 r. poz. 1301).

Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie sposobu zagospodarowania terenów o funkcjach zgodnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna przyjętym uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r. oraz zgodnie z intencją i zamierzeniem właścicieli nieruchomości sołectwa Zalezianka. Sporządzenie i uchwalenie planu mają także na celu doprowadzenie do zgodności z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy Łączna.

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W okresie od _____.2026 r. do _____.2026 r., stosownie do art. 8i oraz 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne w zakresie ustaleń projektu planu, które obejmowały:

- zbieranie uwag do projektu planu,
- spotkanie otwarte z prezentacją projektu planu w dniu _____.2026 r.,
- prowadzenie punktu konsultacyjnego.

Określono terminem na składanie uwag projektu planu do dnia _____.2026 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne / wpłynęły uwagi do planu od osób prywatnych, instytucji, przedsiębiorców.

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 zmiany planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające dostęp do istniejących dróg publicznych 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 sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez zmianę planu parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy zmiany planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w § 12 uchwały.

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 § 10 uchwały dotyczące:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- c) gospodarki wodno-ściekowej;
- d) gospodarki odpadami stałymi;
- e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych.

Ponadto w § 9 uwzględniono uwarunkowania dotyczące położenia w obszarach chronionych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych, natomiast w § 11 uwzględniono położenie terenu w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych.

W ślad za stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach jakie zostało wyrażone w toku opiniowania i uzgodnień planu, dokonano korekty ustaleń planu poprzez szczegółową analizę zadrzewień i zakrzewień, będących przedmiotem ochrony. Obowiązujące studium wyznaczyło tereny inwestycyjne w sposób niedokonujący takiej analizy, stąd część terenów wskazanych już w projekcie planu dotyczących zabudowy mieszkaniowej musiała zostać zweryfikowana i ograniczona, aby nie powodowała trwałych zniszczeń ukształtowanych już skupisk zieleni. Przyjęto rozwiązania stanowiące kompromis pomiędzy kierunkami rozwoju osadnictwa w gminie Łączna a potrzebą ochrony przyrody i minimalizowania skutków działalności człowieka, szczególnie w otoczeniu obszarów Natura 2000.

Ponadto, na terenach otwartych ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień, uwzględniając stanowisko RDOŚ w Kielcach prowadzić się będzie poprzez:

- ✓ wprowadzenie terenu zieleni naturalnej – oznaczono w planie symbolem ZN (istniejące skupiska zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach innych niż klasy chronionej, nie wykazujące charakteru użytkowania rolniczego);
- ✓ wprowadzenie terenu rolnictwa lub zieleni naturalnej – oznaczono w planie symbolem RN-ZN (istniejące mniejsze skupiska zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach innych niż klasy chronionej, wykazujące w części charakter użytkowania rolniczego) oraz ustalenia ochrony tych zadrzewień określone w §10 pkt 9 i 10 planu;
- ✓ wprowadzenie terenu rolnictwa – oznaczono w planie symbolem RN (istniejące skupiska zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na gruntach klasy chronionej, wykazujące w większości charakter użytkowania rolniczego) oraz ustalenia ochrony tych zadrzewień określone w §10 pkt 9 i 10 planu.
- ✓ w terenach zabudowy – w obszarach zadrzewień i zakrzewień śródpolnych ustalono w planie ograniczenia w zakresie powierzchni zabudowy i zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej wprowadzając tym samym ekstensywną zabudowę, dającą szansę utrzymać znaczną część tej zieleni. Ponadto utrzymanie zieleni chronią zapisy w §10 pkt 9 i 10 planu oraz dodatkowe ograniczenia w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych na wybranych terenach.

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

Uchwała w § 13 ust.1 i 2 odnosi się do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazując, że na obszarze objętym zmianą planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego, nie ma również zabytków uznanych za parki kulturowe. W ust. 3 zamieszczono zasady ochrony dla występujących na terenie planu przydrożnych krzyży i kapliczek.

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.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego oraz wprowadzono zapisy dotyczące realizacji miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową.

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 dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony, ponieważ, uchwalenie zmiany 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 zmiany planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu miejscowego znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania zmiany 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. 16 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.

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

Projekt zmiany planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt zmiany planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej 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 2 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 w Zaleziance, lub innego ujęcia, jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci wodociągowej gminy. 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 zmiany 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, 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 ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych. 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 poprzez transport samochodowy.
- 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. Obszar opracowania stanowi uzupełnienie/kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego.
- 3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie na terenach dróg publicznych realizacji obiektów i urządzeń funkcji podstawowej, w których zawierają się chodniki i ścieżki rowerowe, oraz nakaz tworzenia powiązań pomiędzy poszczególnymi obiektami w terenie funkcjonalnym w planie oraz z uwzględnieniem sąsiadujących terenów poza planem, poprzez realizację ciągów komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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, dokonano oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łączna uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. w powyższym zakresie obowiązuje uchwała 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”.

Przedmiotowy plan, będzie zgodny z wynikami oceny aktualności, o której mowa wyżej.

Plan miejscowy jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłów przyjętym uchwałą Nr XXI/101/2016 Rady Gminy Łączna z dnia 18 lipca 2016 r.

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 poprzez ogólną analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.