

UCHWAŁA NR XVI/120/25
RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA

z dnia 22 maja 2025 r.

**w sprawie zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LXXIV/510/24 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra po przedłożeniu przez Wójta Gminy Miedziana Góra projektu zmiany nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra, Rada Gminy Miedziana Góra po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra zatwierdzonego uchwałą nr XIV/119/2000 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 31 maja 2000 r. ze zmianami, uchwala:

§ 1. 1. Zmianę Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra, zwaną dalej „zmianą planu”, o powierzchni 3,4596 ha.

2. Ustalenia zmiany planu stanowią:

- 1) treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra, stanowiący załącznik Nr 1 w skali 1: 1000, będący integralną częścią zmiany planu.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to rysunek sporządzony na kopii mapy pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 1000;
- 2) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu, linię określającą najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi powiatowej położonej poza granicami zmiany planu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie do 1,5 m;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu;
- 5) i razach jakich zwoylarskich, itp;i razach jakich zwoylarskich, itp;**modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego,

- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznych, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie elektromagnetyczne tej linii.

2. Pozostałe pojęcia, użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest przeznaczenie oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych położonych w granicach zmiany planu.

§ 4. Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) oznaczenia stanowiące obowiązujące ustalenia zmiany planu:
 - a) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
 - e) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasami technologicznymi,
 - f) wymiarowanie;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - b) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 414 Zbiornik Zagnańsk,
 - c) granica terenów zmeliorowanych.

§ 5. 1. Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 20, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

2. W zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 3) lokalizację dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

§ 6. Ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na rysunku zmiany planu;
- 2) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych sztucznych - plastikowych typu „siding” na elewacjach budynków;
- 3) nakaz stosowania odcieni czerwieni, zieleni, brązu i szarości na pokryciach dachowych.

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów z zakresu realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych;

- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) nakaz utrzymania naturalnego spływu wód powierzchniowych;
- 6) zakaz niszczenia i uszkodzania systemów melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę z zachowaniem ich funkcjonalności;
- 7) ochronę zasobów wód podziemnych w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 414 Zagnańsk poprzez docelowe odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych,;
- 9) stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz zachowanie dystansu (przerwy) pomiędzy gruntem a ogrodzeniem w celu umożliwienia przemieszczania się drobnych zwierząt.

2. W zakresie ochrony przyrody ustala się ochronę zasobów przyrodniczych Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających komunikacji pieszej;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 9;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 9.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami **1MN-6MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni 1,6885 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) wiaty i altany,
 - b) dojścia i dojazdy.

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

- 1) dopuszcza się etapową realizację inwestycji w ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 6) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenie, o którym mowa w ust.1;
- 7) obsługa komunikacyjna: droga powiatowa Podgród-Ćmińsk zlokalizowana poza granicami planu poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych: do 11 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan: do 6 m;
- 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 55° z możliwością wprowadzenia naczółków, przyczółków, okien połaciowych oraz lukarn;

- 4) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na budynkach gospodarczych i garażach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych. Kąt nachylenia połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 15°;
- 5) dopuszcza się częściowe zadaszenie budynków dachem płaskim, przy czym zadaszenie dachem płaskim nie może przekraczać 30% powierzchni budynku;
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej a zadaszenie nad lukarnami winno być dwuspadowe lub krzywoliniowe, tzw. "wole oko".

4. Ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego innych niż mikroinstalacje.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1ZN, 2ZN i 3ZN** – tereny zieleni naturalnej, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń naturalna;
- 2) zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** - teren komunikacji pieszej, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 2 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się przeznaczenie: wody płynące.

2. Zakazuje się:

- 1) zmiany ukształtowania terenu,
- 2) składowania materiałów oraz wykonywania innych robót niż konserwacyjnych na cieku wodnym.

§ 18. Na obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

§ 19. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów ustala się:

- 1) podłączenie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenów położonych w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z § 20 ust. 6 pkt 7.

§ 20. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach określonych przez zarządców sieci;
- 2) zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości;
- 3) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
- 4) dla obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej o przekrojach minimalnych nie mniejszych niż Ø90;
- 2) sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającego jej obustronne zasilanie.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych nie mniejszych niż Ø160 dla przewodów grawitacyjnych oraz nie mniej niż Ø90 dla przewodów tłocznych;
- 2) w terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się ich odprowadzenie docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy przyjmuje się następujące rozwiązania:

- 1) zagospodarowanie wód z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na terenie inwestycji;
- 2) zagospodarowanie wód z usług do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi (odległość od budynków mieszkalnych 7m);
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii napowietrznych i kablowych będzie prowadzona przez zarządcę sieci w zależności od potrzeb z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych aspektów inwestycji;
- 6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi należy zachować wzajemne odległości pomiędzy liniami energetycznymi, a tymi budynkami zgodne z przepisami odrębnymi;

- 7) konieczność zachowania pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z rysunkiem planu (7,5 m od osi linii w obie strony), w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 8) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, tj. powyżej 3 m ppt. w granicach pasów, o których mowa w pkt 7;
- 9) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez zarządcę sieci;
- 10) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o paliwa nisko lub bezemisyjne.

9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się: w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Miedzianej Górze, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania.

10. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:

- 1) dojazd do działek budowlanych bezpośrednio z publicznej drogi powiatowej położonej poza granicami zmiany planu;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę działek znajdujących się w sąsiedztwie, w zgodzie z ustaleniami zmiany planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja;
- 4) zapewnienie powiązania terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 21. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu na cele określone w § 9-17 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1MN-6MN ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedziana Góra.

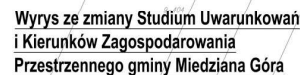
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Gminy
Miedziana Góra

Łukasz Woźniak

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVI/120/25
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 22 maja 2025 r.

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XVI/120/25
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 22 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/120/25
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 22 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu.

Uwagi nie wpłynęły

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra, Rada Gminy Miedziana Góra postanawia, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), które będą finansowane z:

- 1) budżetu gminy,
- 2) funduszy pomocowych (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- 3) partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/120/25
Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 22 maja 2025 r.

Dane przestrzenne do zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra 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 systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej

Uzasadnienie
do uchwały Nr XVI/120/25 Rady Gminy Miedziana Góra
z dnia 22 maja 2025 r.

w sprawie zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra

Uchwałę w sprawie zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Tumlin na terenie gminy Miedziana Góra podejmuje się w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Niniejsza uchwała kończy tryb postępowania w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziany w art. 17 w/w ustawy, o której mowa powyżej.

Projekt zmiany planu obejmuje teren położony w granicach sołectwa Tumlin w gminie Miedziana Góra i obejmuje działki nr ewid. 28/5, 29/4 i 29/5, którą przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powierzchnia zmiany planu wynosi 3,4596 ha.

Teren zmian planu położony jest w Suchedniowsko-Oblęgarskim Obszarze Chronionego Krajobrazu położonym na otulinie Suchedniowskiego Parku Krajobrazowego, w którym zasady ochrony reguluje uchwała Nr XLIX/880/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Suchedniowsko-Oblęgarskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2014 r. poz. 3154). Analiza zagospodarowania w stosunku do zasad ochrony obowiązujących w obszarze chronionego krajobrazu wykazała, że ustalenia projektu zmiany planu nie będą powodować znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego.

Ustalenia projektu zmiany planu nie będą powodować znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony najbliższego obszaru Natura 2000 jakim są Lasy Suchedniowskie PLH260004, oddalonego ok. 3,2 km na północ od granic projektu planu z uwagi na dużą odległość. W granicach opracowania projektu planu uwzględniona została dolina cieku wodnego, która oznaczona została symbolami 1ZN, 2ZN i 3ZN jako tereny zieleni naturalnej. Wyznaczony został również teren oznaczony symbolem 1WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych, który wraz z terenami zieleni naturalnej stanowi lokalny ciąg ekologiczny utrzymujący łączność przyrodniczą pomiędzy terenem zmiany planu i terenów sąsiednim z doliną rzeki Bobrzy oddalonej o obszar zmiany planu ok. 2,8 km w kierunku zachodnim. Natomiast tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone są poza tym lokalnym lokalnymi ciągiem ekologicznym. Obszar położony jest poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu krajowym.

Przewidziany sposób zagospodarowania terenu przyczyni się do zmian w środowisku przyrodniczym analizowanego obszaru, ponieważ nowe zainwestowanie będzie powodować w nim większe lub mniejsze zmiany, których całkowicie nie da się wyeliminować. W związku, z tym w ich zagospodarowaniu należy uwzględnić działania minimalizujące negatywny wpływ planowanych form zabudowy na środowisko. Realizacja nowych obiektów budowlanych winna być zgodna z wytycznymi zawartymi w projekcie zmiany planu oraz przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza planowanego zagospodarowania wykazała, że nie będzie ono negatywnie oddziaływać na Suchedniowsko-Oblęgarski Obszar Chronionego Krajobrazu, stanowiącym formę ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie przyrody oraz na środowisko, co zostało wykazane w dalszej części niniejszej dokumentacji.

W granicach obszaru objętego projektem zmiany planu nie występują:

- 1) tereny i obszary górnicze,
- 2) udokumentowane złoża surowców mineralnych,
- 3) tereny zagrożone ruchami masowymi,
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalone w oparciu o Prawo wodne.

Zmiany wywołane działalnością człowieka zostaną ograniczone do minimum, poprzez rygorystyczne przestrzeganie przepisów prawnych z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody oraz poprzez

przestrzeganie zaleceń zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. Pozwoli to na zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Kieleckiego działka objęta zmianą planu stanowi grunt rolny wytworzony z gleb IV, V i VI klasy bonitacyjnej, który nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.), ponieważ zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wymagają grunty rolne wytworzone z gleb I-III klasy bonitacyjnej.

W przedłożonym do zatwierdzenia projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ujednolicenie rozwiązań architektonicznych budynków, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury, w taki sposób aby powstające elementy nie były dysharmonijne w otaczającej przestrzeni, przez co nie pogorszą odbioru wizualnego przestrzeni.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez sprecyzowanie w ustaleniach szczegółowych rozwiązań architektonicznych planowanej zabudowy, uwzględniające cechy regionalne i ochrony krajobrazu kulturowego,

3) ochronę środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych, poprzez ustalenie katalogu zakazów i nakazów dla planowanego zainwestowania uwzględniając specyfikę terenu objętego zmianą planu na tle systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego. Teren objęty zmianą planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez zastosowanie następujących ustaleń:

a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

b) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

c) teren objęty ustaleniami niniejszej zmiany planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dzwiekowego.

5) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez wyznaczenie terenu zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zainwestowanych. Teren objęty zmianą planu położony jest w zasięgu sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, energetycznej) oraz komunikacyjnej. Realizacja ustaleń zmiany planu, nie będzie wymagać poniesienia kosztów z budżetu gminy na realizację zadań własnych gminy wynikających z ustawy o samorządzie gminnym,

6) prawo własności, poprzez wyznaczenie terenów zabudowy umożliwiające zagospodarowanie działek na wnioskowany cel,

7) w trakcie procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego poprzez informowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o wyłożeniach do publicznego wglądu w sposób zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obwieszczenia o czynnościach planistycznych publikowane były również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym na stronie internetowej Gminy Miedziana Góra. Poza tym biorący udział w procedurze planistycznej mieli nieograniczony dostęp do dokumentacji planistycznej, w tym do opinii i uzgodnień właściwych organów delegowanych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, gdyż do dokumentacji planistycznej oraz zgromadzonych opiniach i uzgodnieniach oraz opracowań planistycznych sporządzanych na potrzeby planu społeczeństwo miało zapewniony dostęp i wgląd do nich,

9) teren posiada dostęp do sieci wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Nie było wymogu określenia i uwzględnienia:

1) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach opracowania planu obiekty takie nie występują,

2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ teren położony jest poza strefą przygraniczną państwa oraz poza wojskowymi terenami zamkniętymi,

3) potrzeb interesu publicznego, ponieważ teren przylega bezpośrednio do dróg publicznych gwarantujących obsługę komunikacyjną,

4) wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego, ponieważ teren objęty zmianą planu stanowi w całości teren własności osoby fizycznej, w ramach którego nie występują potrzeby realizacji inwestycji celu publicznego,

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

6) 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.

Zabudowa została tak zaplanowana, aby zachować warunki wynikające z ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż struktury przestrzenne zostały tak ukształtowane aby dążyć do zminimalizowania transportochłonności (wyznaczone tereny zabudowy posiadają dostęp do transportu publicznego), nowa zabudowa umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu publicznego. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów nie było wymagane, ponieważ teren zmiany planu położony jest poza pasem dróg publicznych, w którym zlokalizowane są pasy jezdne, chodnik, co daje możliwość poruszania się rowerzystom. Zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie i jako kontynuacja istniejącej zabudowy.

Rozwiązania planistyczne uwzględniały zasadę wyznaczania terenów budowlanych jako uzupełnienie zabudowy w ukształtowanej tkance osadniczej a nowe tereny budowlane stanowią kontynuację istniejących terenów budowlanych, które wyposażone są w infrastrukturę techniczną i posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Ustalenia dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały uwzględnienia, ponieważ na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty wojskowe, a teren oddalony jest od granic państwa kilkaset kilometrów.

Gmina Miedziana Góra posiada analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza ta została sporządzona i zatwierdzona uchwałą Nr XVIII/146/16 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 15 czerwca 2016 r. Ustalenia projektu zmiany planu nie kolidują z wnioskami wynikającymi z tej analizy.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą generować wydatków z budżetu gminy na realizację uzbrojenia technicznego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zapewnią wpływy z podatków od nieruchomości oraz renty planistycznej.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona została na mapie pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 1000 co spełnia wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/119/2000 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 31 maja 2000 r. wraz ze zmianami.

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