

**Projekt**

z dnia 5 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr X/73/24 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Miedziana Góra projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze 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, Rada Gminy Miedziana Góra uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra, zwaną dalej "zmianą planu".

**§ 1. 1. Ustalenia zmiany planu stanowią:**

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

**2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:**

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych, 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 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 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) **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<sup>o</sup>;
- 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 obowiązujące:
  - a) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - d) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów funkcjonalnych,
  - e) wymiarowanie;
- 2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych: Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu.

**§ 5. 1.** Ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, o których mowa w § 14, 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.

4. Ustala się nakaz wyposażenia obiektów użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające swobodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami

**§ 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, szarości oraz czerni na pokryciach dachowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla terenu oznaczonego symbolem 1MN;
- 5) nakaz utrzymania naturalnego spływu wód powierzchniowych oraz naturalnego spadku terenu;
- 6) zakaz niszczenia i uszkodzenia systemów melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę z zachowaniem ich funkcjonalności na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) realizację zieleni przydomowej, w tym wielokwiatowych ogrodów przydomowych;
- 8) zakaz niszczenia występujących zadrzewień;
- 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych w celu zachowania szlaków migracyjnych małych zwierząt;
- 10) stosowanie wolnej przestrzeni pomiędzy podmurówką ogrodzenia a dolną częścią panela ogrodzeniowego w celu zachowania możliwości migracji zwierząt.

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

#### § 8. Ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy: 5 m od linii rozgraniczającej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zachowanie wysokości budynków, o których mowa w § 9;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w § 9.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni ok. 0,3053 ha, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) wiaty i altany;
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) zieleń.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 40%;
- 5) minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, realizowane na terenie, o którym mowa w ust.1;
- 6) obsługa komunikacyjna: droga publiczna położona poza granicami zmiany planu za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: do 11 m;
  - b) budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan: do 6 m;
- 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków, przyczółków, okien połaciowych oraz lukarn;

- 3) dopuszcza się częściowe zadaszenie budynków dachem płaskim, przy czym zadaszenie dachem płaskim nie może przekraczać 30% powierzchni dachu budynku;
- 4) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połączy 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 o powierzchni ok. 0,1647 ha, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze z zakazem zabudowy.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej o powierzchni 0,0701 ha, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna szerokość pasa jezdni: 3,5 m.

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

**§ 13.** 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 § 14 ust. 6 pkt 6.

**§ 14. 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) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
- 4) zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych;
- 5) 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:** 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. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie 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 odborników, 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 min. 7 m);
- 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) przebudowę ewentualnych kolizji na koszt poszczególnych inwestorów realizujących inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi na podstawie szczegółowych warunków określanych przez zarządcę sieci;
- 8) 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 pośrednio z drogi publicznej położonej poza granicami zmiany planu za pośrednictwem terenu komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dojazdy niewydzielone w zmianie planu 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.

**§ 15.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu na cele określone w § 9, 10 i 11 pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1MN ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

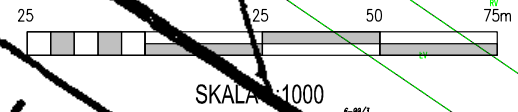
**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedziana Góra.

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

# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotycząca części sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra

zmiana planu sporządzona na mapie pochodzącej z zasobów starostwa powiatowego w Kielcach  
 licencja nr GN-III.6.42.2120.2095\_2604\_P-95/0  
 układ współrzędnych 2000 (strefa 7)








Załącznik nr 1  
 do Uchwały nr .....  
 Rady Gminy Miedziana Góra  
 z dnia .....



## Wyrys ze zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Miedziana Góra



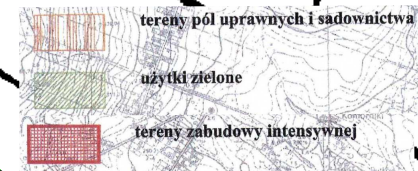
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  1MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOROBIZNIEJ
-  1RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
-  1KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
-  WYMIAROWANIE

### OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

-  PODKIELECKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

### GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia ..... 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 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 .....  
Rady Gminy Miedziana Góra  
z dnia ..... 2026 r.

Dane przestrzenne do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze 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 ..... Rady Gminy Miedziana Góra

z dnia ..... r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra**

Uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącej części sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra podejmuje się w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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 obrębie sołectwa Kostomłoty Pierwsze w gminie Miedziana Góra i obejmuje działki nr ewid. 122/22 i 122/31, Powierzchnia działek objętych zmianą planu wynosi 0,5401 ha. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia części działki nr ewid. 122/31 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a działki nr ewid. 122/22 na cele komunikacji drogowej wewnętrznej.

Teren zmiany planu położony jest w strefie krajobrazowej "C" Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w którym zasady ochrony reguluje uchwała Nr XIV/200/2015 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 7 września 2015 r. w sprawie wyznaczenia Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. z 2015 r. poz. 2655).

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 również znacząco negatywnego oddziaływania na cele i przedmioty ochrony najbliższych obszarów Natura 2000 jakim są Ostoja Wierzejska PLH260035 i Dolina Bobrzy PLH260014, oddalone ok. 4,25 km odpowiednio na wschód i zachód od granic opracowania, ponieważ teren dla którego dokonywana jest zmiana przeznaczenia położony jest poza lokalnymi korytarzami ekologicznymi stanowiącymi łączność pomiędzy obszarami Natura 2000. Obszar położony jest również poza korytarzami ekologicznymi o znaczeniu krajowym oraz poza lokalnymi ciągami ekologicznymi.

Teren zabudowy wyznaczony został poza terenami dolin cieków wodnych oraz poza terenami bagiennymi i podmokłymi.

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.

Prognoza poddaje analizie stan środowiska obszaru objętego projektem zmiany planu, a także wskazuje najważniejsze zagrożenia oraz potencjalne zmiany, jakie nastąpią w środowisku w wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu.

Przeprowadzona analiza planowanego zagospodarowania wykazała, że nie będzie ono negatywnie oddziaływać na Podkielecki 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 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 ujednoczenie 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 dźwiękowego.

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

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.