



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 6 czerwca 2025 r.

Poz. 2081

UCHWAŁA NR XVI/109/2025 RADY GMINY W STRAWCZYNIE

z dnia 30 maja 2025 r.

w sprawie zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn

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.) w związku z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwałą Nr LXIX/570/2024 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 19 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/290/2021 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 26 maja 2021 r., Rada Gminy w Strawczynie uchwala zmianę Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn, zwaną dalej "zmianą planu":

§ 1. Uchwała w sprawie zmiany planu składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników:

- 1) nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych;
- 3) nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie 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;
- 4) nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekcrc 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, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię określającą najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania lub użytkowania, które zostały ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu

podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające funkcje podstawowe, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym

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 ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu położonego w granicach zmiany planu, określonych na załączniku Nr 1 do uchwały.

§ 4. 1. 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) wymagania dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 5. 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 według symboli określonych w § 9 i 10,
 - e) wymiarowania;
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Nr 414 "Zbiornik Zagnańsk",
 - b) Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu, położony na otulinie Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 6. Zakres zmiany planu uwzględnienia zasady zrównoważonego rozwoju i zapewnienia integrację wszelkich działań podejmowanych w jej granicach, w celu:

- 1) ochrony interesu publicznego;
- 2) łagodzenia konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni.

§ 7. 1. Realizacja nowych obiektów budowlanych powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych, o których mowa w § 9.

2. Utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy.

3. Ustala się kształtowanie zabudowy w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- 1) kolorystyka dachów: w odcieniach czerwieni, zieleni, brązu oraz czarnego i szarości;
- 2) kolorystyka elewacji: stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych.

4. Ustalenia, o których mowa w ust. 3 nie dotyczą elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dotrzymanie standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ochronę zasobów wód podziemnych w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 414 "Zbiornik Zagnańsk" poprzez odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ochronę zasobów przyrodniczych Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) zakaz lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym ryzyku oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w § 9 ust. 3 pkt 6;
- 2) nakaz zachowania wymogów architektonicznych, o których mowa w § 9 ust. 3 pkt 1, 2 i 3.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1P-U** – tereny produkcji lub usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna lub usługowa;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren przemysłu portowego,
 - b) teren elektrowni wiatrowej,
 - c) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) usług nauki,
 - e) usług edukacji,
 - f) usług kultury i rozrywki,
 - g) usług kultu religijnego,
 - h) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) magazyny,

- c) składy,
- d) parkingi,
- e) dojścia i dojazdy,
- f) zieleń.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 75%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych oraz magazynowych: do 14 m;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz wiat: do 8 m;
 - 3) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz dachy płaskie z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
 - 4) minimum dwa miejsca postojowe na piętnastu zatrudnionych, realizowane w formie parkingów naziemnych na terenach, o których mowa w ust. 1, w tym minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 5) obsługa komunikacyjna: zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 6 m od pasa drogowego drogi położonej poza granicami zmiany planu,
 - b) 5 m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KR.
4. Ustala się stawkę wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, dla którego ustala się:

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

§ 11. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach określonych przez zarządców sieci;
- 2) budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg;
- 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: rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, ustala się: rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej, o przekrojach minimalnych wynikających z przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, ustala się: wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej ścieków przemysłowych zawierające substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (w tym dowóz do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków pochodzących ze zbiorników bezodpływowych) wymaga uzyskania przez inwestora stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się: do dołów chłonnych lub zbiorników chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na odparowanie lub powierzchniowo na nieutwardzonym terenie w granicach terenu inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz płynny.

7. 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 terenu budowlanego w energię elektryczną;
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi;
- 4) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) budowa nowych oraz modernizacja istniejących linii elektroenergetycznych 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 elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z rysunkiem zmiany planu (7 m od osi linii w obie strony), w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 8) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania Polskich Norm oraz przepisów odrębnych,
- 9) przyłączenia do sieci elektroenergetycznych na podstawie warunków przyłączenia określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy o przyłączenie.

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się: lokalizację obiektów urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla miejsc przebywania ludzi oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: przyjmuje się rozwiązania oparte o indywidualne źródła ciepła wykorzystujące paliwa niskoemisyjne i bezemisyjne.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy w Strawczynie, zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji i odzysku odpadów u źródła ich powstawania (prowadzenie selektywnej gospodarki odpadami);
- 2) gospodarka odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady:

- 1) dojazd do działek budowlanych pośrednio z publicznej drogi gminnej położonej poza granicami zmiany planu poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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 zgodnie z paragrafem 9;
- 4) zapewnienie powiązania terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 12. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 9 i 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Gad



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/109/2025

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 30 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Nr zmiany Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn w ramach przeprowadzonych konsultacji społecznych.

Uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Gad

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/109/2025

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 30 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie
Nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy
Strawczyn inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
zasad ich finansowania**

zmiana planu nie wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z tym nie będą ponoszone koszty na jej realizację.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Gad

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/109/2025

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 30 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę