

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MAŁOGOSZCZU

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 4A części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), 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. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z Uchwałą Nr LIV/492/24 Rady Miejskiej w Małogoszcz z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast i gminy Małogoszcz uchwalonego Uchwałą LII/481/24 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 23 lutego 2024 r., Rada Miejska w Małogoszcz uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Nr 4A części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek, zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszary, położone w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek, określone na rysunku planu, o ogólnej powierzchni około 9,2949 ha.

§ 2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz niżej wymienionych załączników, będących integralną częścią uchwały:

- 1) załączniki Nr 1, Nr 2 Nr 3, Nr 4 i Nr 5 graficzne, stanowiące rysunki planu przedstawiające granice terenów objętych planem, sporządzone na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:2 000;
- 2) załącznik Nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy;
- 3) załącznik Nr 7 – dane przestrzenne.

§.3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Małogoszcz, w sprawie zmiany Nr 4A części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz; obejmującej obszar położony na terenie części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć załączniki graficzne od Nr 1 do Nr 5 do niniejszej uchwały, stanowiące rysunki planu, sporządzone na mapie w skali 1:2 000, pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jędrzejowie;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;

- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, oznaczone na rysunku planu linie dzielące obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo - literowe przypisane dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych, o tym samym oznaczeniu literowym;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć teren zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, oraz o rodzajach działalności dopuszczonych na danym terenie, przy czym;
- a) **przeznaczenie podstawowe** – to przeznaczenie, które zostało ustalone w planie i które stanowi 60% i więcej powierzchni działki/terenu wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego,
- b) **przeznaczenie uzupełniające** – to inne przeznaczenie niż podstawowe, które stanowi mniej niż 40% terenu, przy czym przeznaczenie to nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym i nie może ograniczać realizacji przeznaczenia podstawowego na działkach sąsiednich; realizacją funkcji uzupełniającej może nastąpić przed realizacją funkcji podstawowej;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i opisaną w ustaleniach szczegółowych planu, w której może być usytuowana elewacja frontowa budynku, bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, zadaszeń, tarasów i innych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 15°;
- 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o obiekty małej architektury, oczka wodne, urządzenia rekreacyjne oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego.

2. Pozostałe pojęcia występujące w uchwale, nie wymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (o których mowa art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów);szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Rysunek planu, przedstawia oznaczenia graficzne, które są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia/symbole określone na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny i wynikają z przepisów odrębnych.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

§ 6. Plan ustala przeznaczenie terenów, oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ML** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 3) **RZ** – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 4) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) **ZN** - tereny zieleni naturalnej;
- 6) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 7) **KR**– teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**Rozdział 3.
Ustalenia ogólne planu**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu i zagospodarowania terenów

1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Ustala się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków oraz budowę nowych budynków, w granicach terenów wyznaczonych w planie, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Ustala się usytuowanie budynków zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, której przebieg wskazano na rysunku planu.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych budynków lub części rozbudowywanych, w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, na działkach o szerokości frontu mniejszych niż 18,0 m.

5. Wysokość nowej zabudowy i budynków istniejących planowanych do rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

6. Należy zapewnić ujednolicenie kolorystyki elewacji, materiałów wykończeniowych wszystkich budynków i elementów małej architektury towarzyszącej zabudowie oraz stosować kolorystykę zabudowy, preferującą barwy pastelowe: biel, beże, brązy, rudości, zielenie, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych wynikających z barw lub logo prowadzonej działalności gospodarczej.

7. Pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki; blachą i materiałami pokryciowymi dostępnymi na rynku; pokrycie dachów płaskich przykryciami dostępnymi na rynku.

8. Kolorystykę dachów w odcieniach: szarości, grafitu, czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu.

9. W zagospodarowaniu terenu inwestycji należy stosować wskaźniki ustalające: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, określone w ustaleniach szczegółowych.

10. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę systemów/sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na terenie objętym planem, stosownie do warunków w zakresie szczegółowych rozwiązań technicznych i technologicznych, wynikających z przepisów odrębnych.

11. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu łączności i elektroenergetyki, których wysokość zostanie określona w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, ale ich wysokość nie może przekraczać 50,0 m.

12. Obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych.

13. W projektach budowlanych nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych obiektów budowlanych należy uwzględnić potrzebę kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem, stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne, eliminujące niekorzystne oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania terenu/działki inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Nakaz wyposażenia obiektu użyteczności publicznej w urządzenia umożliwiające dostęp do obiektu dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. W zagospodarowywaniu terenu objętego planem ustala się w szczególności:

1) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- a) teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,
- b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),
- b) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

16. Zmiana przepisów odrębnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

17. Dla spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu, należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Lokalizacja przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania terenu/działki inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. Gromadzenie odpadów powstałych na obszarze planu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, obowiązującym na terenie gminy Małogoszcz.

4. Ustala się ochronę i niepogarszanie warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się ochronę wód powierzchniowych śródlądowych - fragmentów wód płynących rowów: R-12 na obiekcie „Kozłów” i „Doprowadzalnik D1” na obiekcie „Mniszek”, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ewentualne przejazdy przez teren rowów melioracyjnych, przy zachowaniu drożności przepływu wód oraz migracji roślin i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach planu, na terenie IRZ, znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków; wymagające objęcia ochroną.

2. W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, określa się następujące wymagania:

a) wyklucza się przekształcanie, bądź użytkowanie stanowisk archeologicznych, które mogłoby powodować degradację wartości naukowej i kulturowej; do tych działań należą w szczególności prace związane z wybiórką piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu;

b) w obrębie stanowisk archeologicznych, dopuszcza się rolnicze użytkowanie, pod warunkiem niedopuszczenia do dewastacji terenu;

c) podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowisk archeologicznych i jej sąsiedztwie, wymaga uzyskania szczegółowych ustaleń konserwatorskich (Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach) oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego);

d) przy wydawaniu wymaganej decyzji administracyjnej, na podstawie przepisów odrębnych, należy podać informację o obecności stanowiska archeologicznego i wynikających z tego faktu obowiązkach.

3. Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, wymagają powiadomienia organów samorządowych i Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach planu nie znajdują się obiekty zabytkowe oraz nie występują dobra kultury współczesnej, wymagające szczególnej ochrony.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, polegającej na wyznaczeniu liniami rozgraniczającymi fragmentu terenu pasa drogowego drogi publicznej, oznaczonego w granicach planu symbolem IKDZ - teren drogi zbiorczej; parametry dla drogi zbiorczej (KD-Z.3), zlokalizowanej poza granicami planu zostały ustalone w obowiązującym planie (będącym przedmiotem zmiany).

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały ustalone w rozdziale IV ustaleń szczegółowych planu, dla każdego rodzaju zabudowy oddzielnie.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (o których mowa art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu).

1. Część terenów objętych planem, położonych w granicach sołectw: Kozłów, Lasochów, Żarczyce Małe i Mniszek, znajduje się w granicach Włoszczowsko-Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Granice Obszaru, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zakazy obowiązujące na terenie Obszaru oraz odstępstwa od obowiązujących zakazów, zostały wyznaczone Uchwałą Nr XXXV/619/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. w sprawie wyznaczenia Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 1 października 2013 r., poz. 3311).

2. Teren 2ZN i fragment terenu 2WS w sołectwie Mniszek znajdują się w granicach (obszaru Natura 2000) specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dolina Białej Nidy” (PLH260013), wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 10 marca 2023 r., w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, gatunków zwierząt innych niż ptaki oraz ich siedlisk.

3. Znajdujące się w granicach sołectwa Kozłów i sołectwa Mniszek, fragmenty wód płynących - rowy: R-12 na obiekcie „Kozłów” i „Doprowadzalnik D1” na obiekcie „Mniszek”, wymagają zachowania i ochrony przed zmianą sposobu użytkowania; zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń wodnych; wszelkie prace na tych terenach, należy wykonywać, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wzdłuż istniejących wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) należy zachować drożność przepływu wód oraz możliwość migracji roślin i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 3) najlepszym sposobem zagospodarowania przylegających pasów terenu, jest porost łęgowy, łąki, pastwiska i zakrzewienia.
- 4) wprowadza się zakaz odprowadzenia ścieków do wody i gleb z wyjątkiem wód deszczowych; zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać naturalny przepływ wód.

5. W granicach terenu objętego planem, należy uwzględniać cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zgodnie z drugą aktualizacją przyjętą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

6. Cały Obszar objęty planem, położony jest w granicach Głównego Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) Nr 409 Niecka Miechowska (część SE). Dokumentację hydrogeologiczną GZWP Nr 409 zatwierdzono decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1999 r. znak: DG kdh/BJ/489-6227/99, uzupełniono „Dodatkim do dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (GZWP) nr 409 Niecka Miechowska (część SE) w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 Niecka Miechowska (część SE)” i zatwierdzono Decyzją Ministra Środowiska z dnia 27.04.2016 r., znak: DGK-II.4731.131.2015.AJ.

7. Ustala się pasy technologiczne, dla linii elektroenergetycznych, obowiązujące po każdej ze stron od osi linii: dla linii napowietrznych SN-15 kV – 7,0 m. Zakazy, ograniczenia i wymagania w gospodarowaniu terenem w granicach pasów technologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej lub rekreacji indywidualnej obowiązują wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wynikające z przepisów odrębnych.

9. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze i obszary górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Nie wyznacza się granic i nie ustala się zasad ochrony krajobrazów priorytetowych gdyż nie zostały wyznaczone dla województwa Świętokrzyskiego.

§ 13. Szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze planu nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się zasady podziału nieruchomości objętych planem w celu wydzielenia nowych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej – minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18,0 m, minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – minimalna szerokość frontu działki budowlanej 14,0 m, minimalna powierzchnia działki 700 m²;
- 3) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, – minimalna szerokość frontu działki budowlanej 16,0 m, minimalna powierzchnia działki 500 m²;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, prosty bądź zbliżony do kąta prostego, z tolerancją do 30%;
- 5) bezpośredni dostęp do układu komunikacyjnego dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, lub w każdy inny sposób określony w przepisach odrębnych, przy zachowaniu minimalnej szerokości dojazdów do nowo wydzielonych działek – 6,0 m.

3. Dla pozostałych terenów nie obowiązują ustalenia ust. 2, w tym podziałów mających na celu powiększenie działek lub regulację stanu prawnego nieruchomości.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej

1. Obsługę komunikacyjną planu, stanowią drogi publiczne i drogi wewnętrzne, zlokalizowane poza granicami planu oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zlokalizowany w granicach planu. dla których ustala się zasady powiązań z układem zewnętrznym

2. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej, powiązanej z układem zewnętrznym:

- 1) Obsługę komunikacyjną planu, stanowią:
 - a) teren drogi głównej zlokalizowanej poza granicami planu (KD-G3),
 - b) teren drogi zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu (KD-Z.3, z fragmentem pasa drogowego zlokalizowanego w granicach planu oznaczonego w planie symbolem 1KDZ,
 - c) teren drogi lokalnej, zlokalizowanej poza granicami planu (KD-L.17),
 - d) teren drogi dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami planu (KD-D.17),
 - e) teren dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicami planu (KD-D.1 i KD-D.3),
 - f) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zlokalizowany w granicach planu, oznaczony symbolem 1KR.
- 2) Obsługę komunikacyjną planu, stanowi wewnętrzny układ komunikacyjny w granicach planu, powiązany z układem zewnętrznym dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu.

3. Na terenach wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających odcinków dróg (1KDZ i 1KR), zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogami stanowiącymi całość techniczno – użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego; dopuszcza się realizację urządzeń obcych na fragmencie pasa drogowego w granicach planu (1KDZ) oraz infrastruktury technicznej na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR), zgodnie z przepisami odrębnymi..

4. W programie inwestycji i projektach budowlanych dróg należy uwzględnić rozwiązania przystosowane do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami oraz zastosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym zdrowie i bezpieczeństwo ludzi.

5. Odwodnienie dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie wyznaczenia miejsc do parkowania i sposób ich realizacji w granicach planu.

1) Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem miejsc garażowych w budynku;
- b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni usług lokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych wolnostojących;
- c) 2 miejsca parkingowe na jeden budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej z uwzględnieniem miejsc garażowych w budynku;
- d) dla obiektów budowlanych z zakresu usług, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, nie mniej niż 1 miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) miejsca parkingowe należy sytuować na poziomie terenu lub jako miejsca garażowe wbudowane w podpiwniczeniach lub w parterach budynków;
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu i w jego sąsiedztwie, poprzez realizację przyłączy wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przebieg istniejącej sieci wodociągowej wskazano na rysunku planu; podłączenie nowo projektowanych budynków do sieci wodociągowej w oparciu o projekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy lokalizacji nowych sieci wodociągowych, wprowadza się nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych docelowo do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Zakrucze, poprzez system projektowanej kanalizacji sanitarnej,
- 2) na okres przejściowy, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dla terenów objętych planem, dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki deszczowe należy odprowadzić systemem sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej - na okres przejściowy - ustala się:
 - a) z terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy obiektami budowlanymi, odprowadzenie wód powierzchniowo po terenie lub rowów przydrożnych;
 - b) z terenów utwardzonych, odprowadzenie wód do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) docelowo, zaopatrzenie w gaz sieciowy istniejących i projektowanych budynków, poprzez budowę sieci gazowej średniego ciśnienia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) do czasu podłączenia budynków do sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.

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

- 1) istniejące linie elektroenergetyczne średniego (15kV) i niskiego napięcia (nn-04kV) należy przewidzieć do zachowania z możliwością rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) budowę systemu sieci elektroenergetycznych, w tym budowę stacji transformatorowych na terenie planu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) przyłączenie obiektów budowlanych do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się alternatywne technologie zaopatrzenia w energię, bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje o mocy nie większej niż 50 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń.

8. W zakresie systemów telekomunikacyjnych ustala się: teren znajduje się w zasięgu dostępnych na rynku operatorów sieci telefonii komórkowej, internetowej i szerokopasmowej; budowę nowych sieci telekomunikacyjnych na terenie planu należy realizować, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) gospodarowanie odpadami stałymi dla mieszkańców, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, przyjętym na terenie gminy Małogoszcz,
- 2) gospodarowanie odpadami dla usług, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
W granicach terenów objętych planem, do czasu realizacji przedsięwzięć określonych w planie, przewiduje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, z zakazem zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z planowaną funkcją terenu.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN, o łącznej pow. ok. 6,8606 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach ustalonego przeznaczenia w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży;
- 2) wiat i altan;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojść, dojazdów;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową, pod warunkiem, że wydzielone w częściach budynków mieszkalnych lokale użytkowe nie mogą przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 1,0; minimalna 0,01;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: do 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) budynków usługowych wolnostojących: do 8,0 m, o 1 kondygnacji nadziemnej,

c) budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej,

d) wiat, altan: do 5,0 m;

5) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadaowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°, z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla wiat i altan,

d) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla terenu: 1MN – 20,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KD-G.3);

2) dla terenu: 2MN – 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KD-L.17);

3) dla terenu: 3MN – 6,0 m od linii rozgraniczających teren dróg zlokalizowanych poza granicami planu (KD-D.3 i KDW-D.2);

4) dla terenu: 4MN – 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren pasa drogowego oznaczonego w granicach planu symbolem 1KDZ, drogi zlokalizowanej poza granicami planu (KD-Z.3).

5. Obsługę komunikacyjną ustala się, zgodnie z rysunkiem planu:

1) dla terenu 1MN z drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KD-G.3);

2) dla terenu 2MN z drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KD-L.17);

3) dla terenu 3MN z dróg zlokalizowanych poza granicami planu (KD-D.3; KDW-D.2);

4) dla terenu 4MN z drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KD-Z.3), poprzez fragment terenu pasa drogowego projektowanego w granicach planu, oznaczonego w planie symbolem 1KDZ;

5) z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §14.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §15.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 7 ÷ 13 i § 16, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. Wyznacza się liniami rozgraniczeniowymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) **1MN** – o pow. ok. 0,6546 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Kozłów;

2) **2MN** – o pow. ok. 0,2299 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych, w planie, w granicach sołectwa Ludwinów;

3) **3MN** – o pow. ok. 0,4885 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Żarczyce Małe;

4) **4MN** – o pow. ok. 5,4776 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Mieronice.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ML i 2ML, o łącznej pow. 0,6343 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach ustalonego przeznaczenia w ust. 1 pkt 1 i 2, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków gospodarczych, garaży;
- 2) wiat i altan;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) dojeżdż, dojazdów;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 0,9; minimalna 0,01;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej: do 9,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: do 6,0 m, o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - c) wiat, altan: do 5,0 m;
- 5) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°, z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,
 - b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla wiat i altan,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu: 1ML – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi, zlokalizowanej poza granicą planu (KDW-D.2);
- 2) dla terenu: 2ML – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi, zlokalizowanej poza granicą planu (KDW-D.2).

5. Obsługę komunikacyjną ustala się, zgodnie z rysunkiem planu: dla terenu: 1ML i 1ML z drogi zlokalizowanej poza granicami planu (KDW-D.2), z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §14.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §15.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 7 ÷ 13 i § 16, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:

- 1) 1ML – o pow. ok. 0,1250 ha, teren projektowanej zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Ludwinów;
- 2) 2ML – o pow. ok. 0,5093 ha, teren projektowanej zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Lasochów.

§ 19. 1. Dla terenu zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZ, 2RZ, 3RZ, o pow. ok. 1,3853 ha, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy związanej z rolnictwem z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej.

2. Na terenach ustalonego przeznaczenia w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) budynków mieszkalnych, gospodarczych, inwentarskich, garaży;
- 2) budowli rolniczych tj.: silosów na kiszonki i silosów na zboże i pasze;
- 3) wiat gospodarczych;
- 4) dojeżdż i dojazdów;
- 5) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla zabudowy zagrodowej, ustala się:

- 1) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 1,2; minimalna 0,01;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych: do 11,0 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich: do 7,0 m,
 - c) garaży: do 6,0 m,
 - d) wiat gospodarczych: do 8,0 m,
 - e) budowli rolniczych: silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze: do 12,0 m;

5) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 50°;
- b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i wiat gospodarczych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,
- c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu: 1RZ- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zlokalizowanej w granicach planu;
- 2) dla terenu: 2RZ - 6,0 m, od linii rozgraniczającej teren drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KDW-D.1);
- 3) dla terenu: 3RZ – 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi o nr ewid. 841, zlokalizowanej poza granicami planu.

5. Obsługę komunikacyjną ustala się, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu: 1RZ z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zlokalizowanej w granicach planu;
- 2) dla terenu: 2RZ z drogi zlokalizowanej poza granicą planu (KDW-D.1);
- 3) dla terenu: 3RZ z drogi zlokalizowanej poza granicami planu o nr ewid. 841;
- 4) z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §14.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §15.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 7 ÷ 13 i § 16, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. W granicach terenu 1RZ, 2RZ i 3RZ, wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacja pozostałych przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania terenu/działki inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

9. Wprowadza się zakaz odprowadzenia ścieków do gleb, z wyjątkiem wód deszczowych.

10. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren zabudowy związanej z rolnictwem:

- 1) 1RZ - o pow. ok. 0,1065 ha, teren projektowanej zabudowy związanej z rolnictwem, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Żarczyce Małe;
- 2) 2RZ - o pow. ok. 0,0790 ha, teren projektowanej zabudowy związanej z rolnictwem, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Żarczyce Małe;
- 3) 3RZ - o pow. ok. 1,1998 ha - teren projektowanej zabudowy związanej z rolnictwem, na warunkach określonych w planie, w granicach sołectwa Mniszek.

§ 20. 1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS i 2WS, o łącznej pow. 0,0550 ha, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach ustalonego przeznaczenia w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) przejść (w tym kładki), przejazdów;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni naturalnej.

3. Wprowadza się: zakaz odprowadzenia ścieków do wody z wyjątkiem wód deszczowych; zabrania się wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać naturalny przepływ wód.

4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych śródlądowych:

- 1) 1WS - o pow. ok. 0,0150 ha – teren wód powierzchniowych śródlądowych: istniejący rów melioracyjny wód płynących R-12 na obiekcie „Kozłów”, w granicach sołectwa Kozłów;
- 2) 2WS - o pow. ok. 0,0400 ha – teren wód powierzchniowych śródlądowych - istniejący rów melioracyjny wód płynących Doprowadzalnik D1, na obiekcie „Mniszek”, w granicach sołectwa Mniszek.

§ 21. 1. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, o pow. 0,0506 ha, ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej.

2. Na terenie ustalonego przeznaczenia w ust. 1, dopuszcza się realizację:

- 1) dojazdów i dojazdów;
- 2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu wprowadza się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) nakaz zachowania istniejącej zieleni naturalnej (zakrzewień śródpolnych) nie mniej niż 90% powierzchni terenu.

4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren zieleni naturalnej:

- 1) 1ZN - o pow. ok. 0,0204 ha - teren istniejącej zieleni naturalnej w Kozłowie;
- 2) 2ZN - o pow. ok. 0,0041 ha – teren istniejących zakrzewień i zakrzewień śródpolnych w Mniszku;
- 3) 3ZN - o pow. ok. 0,0261 ha – teren istniejących zakrzewień i zakrzewień śródpolnych w Mniszku.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ – teren drogi zbiorczej o pow. ok. 0,3061 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej (fragment pasa drogowego);
- 2) dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń technicznych stanowiących całość techniczno-użytkową drogi, urządzeń obcych, zieleni urządzonej;
- 3) fragment pasa drogowego w granicach planu, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 4,0 m ÷ 7,0 m.

2. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi fragment drogi zbiorczej: 1KDZ o pow. 0,3061 ha - fragment terenu pasa drogowego oznaczonego w granicach planu symbolem 1KDZ drogi zbiorczej; droga zlokalizowana poza granicami planu (KD-Z.3).

§ 23. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR, o pow. ok. 0,0130 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń technicznych stanowiących całość techniczno-użytkową drogi oraz infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 6,3 m ÷ 8,0 m;
- 4) istniejący odcinek drogi do przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR o pow. 0,0130 ha - fragment terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w granicach planu symbolem 1KR, jako przebudowa drogi gruntowej (o nr ewid. 66).

Rozdział 5.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 24. 1. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla nowych terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN, w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami ML, w wysokości 15%.

2. Dla pozostałych terenów, nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Małogoszcz.

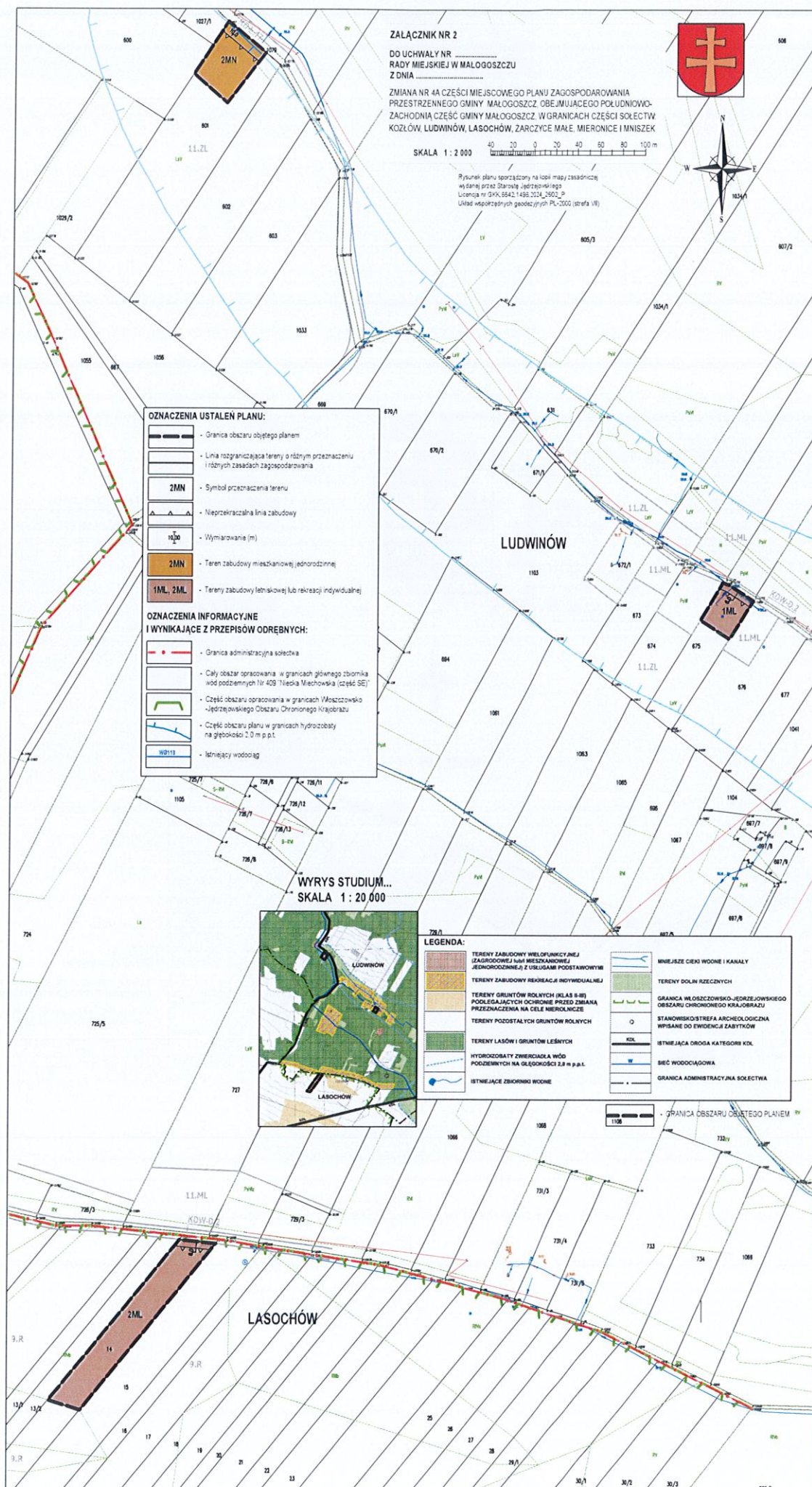
§ 26. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

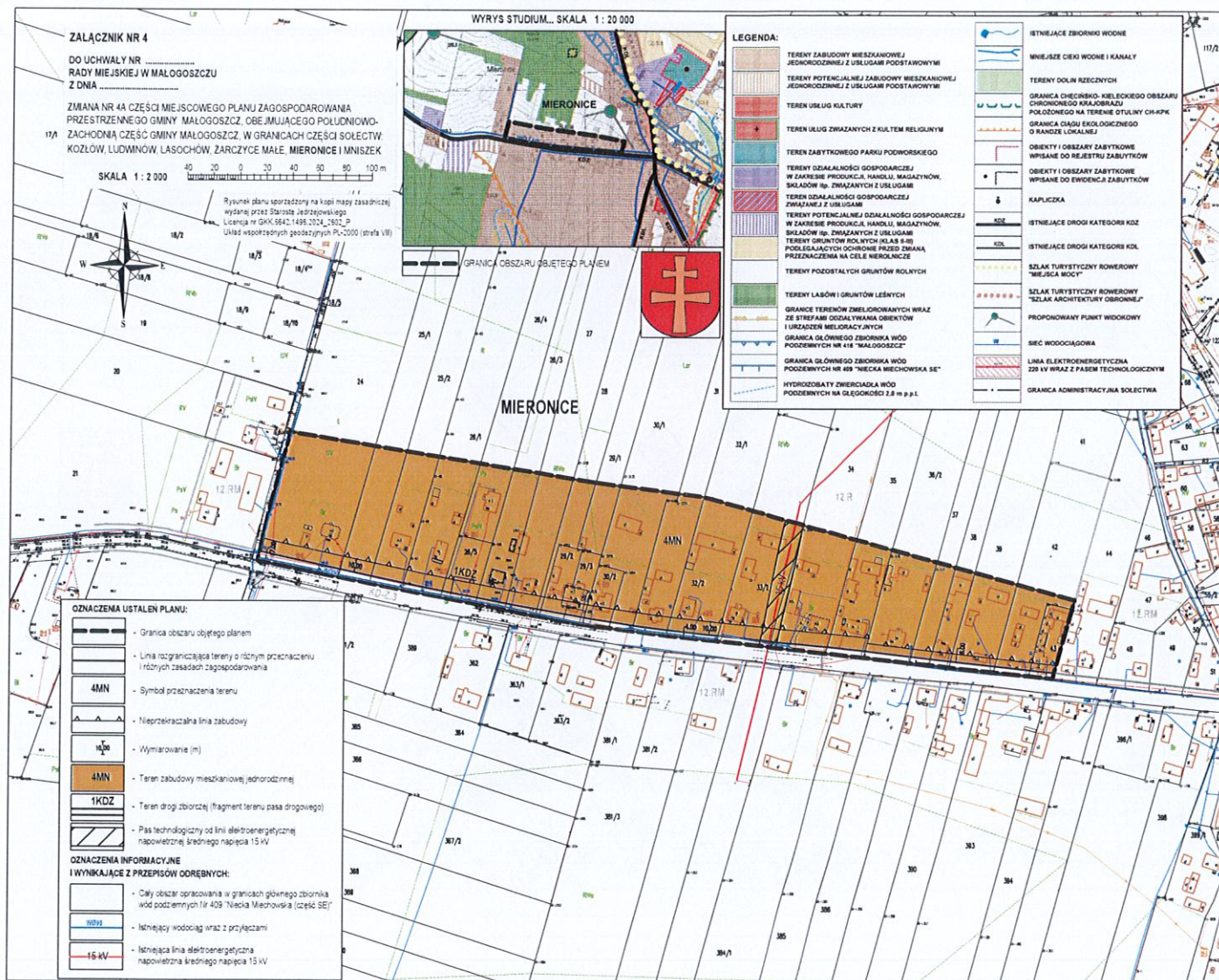
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Michał Borowski

RADCA PRAWNY

mgr Włodek Zogala







Załącznik nr 6 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz; w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalając zmianę Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz; w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek*, przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym zmianą Nr 4A części miejscowego planu, przewiduje się realizację inwestycji polegających na rozbudowie i przebudowie sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej - gminnej, należących do zadań własnych gminy.

2. Realizacja inwestycji, następować będzie sukcesywnie, zgodnie z uchwalanym corocznym budżetem Gminy Małogoszcz, przy uwzględnieniu możliwości finansowych gminy.

3. Realizacja inwestycji finansowana będzie stosownie do obowiązujących przepisów o finansach publicznych: w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, fundusze Unii Europejskiej oraz ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prawnego.

Załącznik nr 7 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Małogoszczu

z dnia.....2025 r.

DANE PRZESTRZENNE

**do zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz,
obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz; w granicach części sołectw: Kozłów,
Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek.**

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem**.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W planie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

- zasady postępowania z istniejącą zabudową, przewidywaną do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:
 - gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy,
 - nadziemną intensywność zabudowy (maksymalną i minimalną);
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania;
 - potrzebę udziału zieleni urządzonej w granicach terenów/działek;
 - potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia, gwarantuje zachowanie ład przestrzennego w granicach planu.

Parametry poszczególnych działek istniejących i proponowanych ustaleniami planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp poszczególnych działek do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Małogoszcz.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia określone powyżej, stosowane w projektach budowlanych obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych. Szczególne znaczenie dla krajobrazu ma ujednolicenie wysokości i kolorystyki budynków i ich lokalizacja zgodna

z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu.

Plan nie wyznacza dominant krajobrazowych mogących ingerować w krajobraz otoczenia. Określone w ustaleniach szczegółowych planu ograniczenia wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych w granicach planu. Obiekty te, można kolorystycznie zharmonizować z otoczeniem, bez ubytku dla walorów estetycznych i krajobrazowych terenu.

W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe, które nie zostały wyznaczone dla Województwa Świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustalono ich zasad ochrony.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie zostały ustalone wszelkie działania podlegające obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniając:

- zasady gospodarowania w granicach: Włoszczowsko-Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/619/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. w sprawie wyznaczenia Włoszczowsko – Jędrzejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 1 października 2013 r., poz. 3311) Uchwała określa granice Obszaru, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zakazy obowiązujące na terenie Obszaru oraz odstępstwa od obowiązujących zakazów ustanowiony. W granicach Obszaru znajdują się sołectwa: Kozłów, Lasochów, Żarczyce Małe i Mniszek.

Fragment terenu objętego planem w sołectwie Mniszek znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Dolina Białej Nidy” (PLH260013), wyznaczonego rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 10 marca 2023 r., w celu trwałej ochrony siedlisk przyrodniczych, gatunków zwierząt innych niż ptaki oraz ich siedlisk.

W granicach terenu objętego planem w sołectwie Kozłów i sołectwie Mniszek znajdują się fragmenty wód płynących - rowy: R-12 na obiekcie „Kozłów” i „Doprowadzalnik D1” na obiekcie „Mniszek”, wymagające zachowania i ochrony przed zmianą sposobu użytkowania; zabrania się niszczenia i uszkodzenia urządzeń wodnych; wszelkie prace na tych terenach, w tym przejazdy przez teren rowów melioracyjnych, przy zachowaniu drożności przepływu wód oraz migracji roślin i zwierząt, należy wykonywać, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- zasady ochrony zasobów wód podziemnych w granicach: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 409 Niecka Miechowska (część SE);

- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, które zostały określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”;

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- obowiązujących wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi wynikających z przepisów odrębnych;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- lokalizacja przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania terenu/działki inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

- gromadzenie odpadów powstałych na obszarze planu, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, obowiązującym na terenie gminy Małogoszcz;

- ochronę i nie pogorszenie warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

Wprowadzone do planu nowe tereny do zagospodarowania na gruntach rolnych użytku PsIII (działka nr ewid. 448) i RIIB (działki nr ewid. 80 i 37/2), położonych w obrębie ewid. Żarczyce Małe, uzyskały zgody na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 kwietnia 2025 r. znak: DNI.tr.602.1.2025.

Pozostałe grunty rolne wprowadzone do planu jako nowe tereny budowlane, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

W granicach planu, znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymagające ochrony, dla których ustalone zostały obowiązujące zasięgi stanowisk archeologicznych, których granice przedstawia rysunek planu.

W celu ochrony wartości naukowych i poznawczych zabytków archeologicznych, plan określa następujące wymagania:

- wyklucza się przekształcanie, bądź użytkowanie stanowisk archeologicznych, które mogłoby powodować degradację ich wartości naukowych i kulturowych; do tych działań należą w szczególności prace związane z wybiórką piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu;

- w obrębie stanowisk archeologicznych, dopuszcza się rolnicze użytkowanie, pod warunkiem niedopuszczenia do dewastacji terenu;

- podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach stanowisk archeologicznych, wymaga uzyskania szczegółowych ustaleń konserwatorskich (Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach) oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego);

- przy wydawaniu wymaganej decyzji administracyjnej na podstawie przepisów odrębnych, należy podać informację o obecności stanowiska archeologicznego i wynikających z tego faktu obowiązkach.

Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, wymagają powiadomienia organów samorządowych i Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej, wymagające szczególnej ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan ustala ochronę i niepogorszenie warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych wynikających z przepisów odrębnych.

Plan wyznacza granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów podlegających ochronie, mające na celu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla funkcji mieszkaniowej z usługami w częściach budynków mieszkalnych, wprowadza się nakaz przestrzegania obowiązujących wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ustalenia planu zawierają wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów prawa.

Ochrona osób ze szczególnymi potrzebami, wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów budowlanych, zostanie zagwarantowana w projektach budowlanych poszczególnych obiektów budowlanych, stosownie do potrzeb.

Ustalenia planu wskazują potrzebę lokalizacji miejsc postojowych, dla lokali mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej; dla obiektów budowlanych z zakresu usług, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, nie mniej niż 1 miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Teren planu jest poza terenami i obszarami górnictwami, obszarami osuwania się mas ziemnych i obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. W planie nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynniki takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, infrastruktura komunikacyjna, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.

W przypadku terenów pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu walory ekonomiczne przestrzeni zmieniają się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie terenów na cele rozwojowe jako nowe tereny budowlane wprowadzone zmianą Nr 4A części planu, których wartość wzrośnie po uchwaleniu niniejszego planu.

Bez zmian pozostanie wartość terenów -nie objętych niniejszą zmianą planu - przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo – zachodnią część gminy Małogoszcz, uchwalonym Uchwałą Nr 6/50/07 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm., których walory ekonomiczne przestrzeni wzrosły po uchwaleniu planu.

Zmiana części miejscowego planu..., nie powoduje obniżenia wartości nieruchomości, dla których przeznaczenie zostało zdefiniowane w poprzedniej edycji Miejscowego planu..., uchwalonego w 2006 r. i jego późniejszych zmianach.

Wzrost wartości nieruchomości dotyczy tej części nowych terenów uwzględnionych w zmianie Nr 4A części planu miejscowego, które zostały wprowadzone jako nowe tereny budowlane w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz, uchwalonym w 2024 r.

Wprowadzone zmiany do części miejscowego planu wyznaczają m.in. dodatkową niewielką powierzchnię nowych terenów pod zabudowę.

W wyniku uchwalenia zmiany Nr 4A części miejscowego planu, powstaną sytuacje skutkujące obciążeniami finansowymi dla gminy, głównie w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i systemu komunikacji drogowej dla nowych terenów budowlanych wyznaczonych w zmianie planu.

W projekcie zmiany planu zastosowano minimalne wielkości działek budowlanych, które gwarantują lokalizację niezbędnego programu inwestycyjnego na poszczególnych działkach wraz z udziałem zieleni urządzonej, wielkość działek gwarantuje swobodną lokalizację obiektów budowlanych z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

Teren objęty zmianą Nr 4A części planu miejscowego, stanowi pow. ok. 9,2949 ha, w tym teren przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o pow. ok. 6,8606 ha.

7) prawo własności

Tereny objęte planem w przeważającej większości stanowią własność prywatną.

Istniejący w granicach planu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (IKR), obsługujący teren przewidziany do zabudowy, planowany do przebudowy jest w zarządzie/własności: Gminy Małogoszcz. Drogi zlokalizowane poza granicą planu, obsługujące tereny objęte zmianą planu są w zarządzie Świętokrzyskiego Zarząd Dróg Wojewódzkich w Kielcach i Gminy Małogoszcz.

Przeznaczenie terenów na konkretne cele wynika głównie z kierunków rozwoju przestrzennego określonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz, uchwalonym w 2024 r.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W planie zostały określone ustalenia w zagospodarowaniu terenu objętego planem: w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,

- lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),

- wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

9) potrzeby interesu publicznego

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenów budowlanych przewidzianych pod rozwój zabudowy wielofunkcyjnej, dobrze powiązanej z podstawowym układem komunikacyjnym, z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Teren objęty zmianą Nr 4A części planu miejscowego wynikał głównie z wprowadzonych zmian w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz uchwalonym w dniu 23 lutego 2024 r., mających na celu poszerzenie terenów możliwych do zagospodarowania pod zabudowę wielofunkcyjną, w szczególności jednorodziną dla przyszłych inwestorów, co wiąże się z rozwojem gospodarczym gminy.

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

Plan wyznacza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zachowuje istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i budowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, zlokalizowanego w granicach planu i w jego sąsiedztwie, poprzez realizację przyłączy wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych z terenu planu do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Zakrucze, poprzez system projektowanej kanalizacji sanitarnej; na okres przejściowy, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dla terenów objętych planem, dopuszcza się zastosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Odprowadzenie wód deszczowych, docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić systemem sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; na okres przejściowy z terenów nieutwardzonych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zabudowie mieszkaniowej, odprowadzenie wód powierzchniowo po terenie lub do rowów przydrożnych.

Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę/rozbudowę sieci gazociągowej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu podłączenia budynków do sieci gazociągowej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.

Zaopatrzenie w ciepło budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń - zaleca się stosowanie paliw „ekologicznych”.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego niskiego napięcia - zasilanego linią napowietrzną 15kV, poprzez system stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zlokalizowane poza granicami planu; plan dopuszcza alternatywne technologie zaopatrzenia w energię, bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje o mocy nie większej niż 50 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych

Gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku, przyjętym na terenie gminy Małogoszcz.

Łączność telekomunikacyjna - tereny znajdują się w zasięgu dostępnych na rynku operatorów sieci telefonii komórkowej, internetowej, szerokopasmowej, realizacja i obsługa terenów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą Nr 4A części miejscowego planu..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Przeprowadzona procedura planistyczna określona w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie sporządzania projektu planu, zapewniła udział społeczeństwa w pracach nad zmianą Nr 4A części miejscowego planu.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Małogoszczu Uchwały Nr LIV/492/24 z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek*, uchwalonego Uchwałą Nr 6/50/07 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 27 czerwca 2007 r. z późn. zm, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu i na tablicy ogłoszeń w sołectwie, którego zmiana planu dotyczy oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu.

W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany Nr 4B części miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie wpłynął żaden wniosek do zmiany Nr 4A części planu miejscowego i do prognozy.

Kolejnym etapem procedury planistycznej jest udział społeczeństwa w „konsultacjach społecznych” dotyczących projektu zmiany Nr 4A części Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zawiadomienie o miejscu i terminach przeprowadzenia „konsultacji społecznych” dotyczących projektu zmiany Nr 4A części Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostało opublikowane w formie „ogłoszenia” w prasie lokalnej (Echo Dnia), „obwieszczenia” na tablica ogłoszeń sołectw, których dotyczy zmiana planu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu.

Zawiadomienie, informowało o terminach i sposobie konsultacji społecznych, możliwości i sposobie zgłaszania uwag do projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego oraz uwag i wniosków do prognozy oraz wyznaczyło termin „spotkania konsultacyjnego” i termin „konsultacji społecznych”, nad rozwiązaniami określonymi w zmianie Nr 4A części planu miejscowego wraz z prognozą.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 16 czerwca 2025 r. do 25 lipca 2025 r., w następujących formach:

- od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., zbieranie uwag do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko
- spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 26 czerwca 2025 r. godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu (sala Nr 28 - konferencyjna),
- konsultacji społecznych w punkcie konsultacyjnym, które odbyły się w dniu 14 lipca 2025 r. w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu (pokój Nr 26).

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany Nr 4A części Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek* wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych aktu planowania przestrzennego, wraz z załączonymi protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych:

– Protokół ze „spotkania otwartego” odbytego w dniu 26 czerwca 2025 r. godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, wyznaczonego w terminach od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., r., dot. projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego;

– Protokół z „konsultacji społecznych w punkcie konsultacyjnym”, przeprowadzonych w dniu 14 lipca 2025 r. w godzinach od 15,00 do 17,00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu w ramach prowadzonych w terminach od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., konsultacji społecznych dot. projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego;

– Protokół z dnia 1 sierpnia 2025 r. ze zbierania uwag w ramach prowadzonych konsultacji społecznych od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., do projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego.

W terminie od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego i nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym, nie zachodziła potrzeba analizy złożonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnienia.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Tryb sporządzenia projektu zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w *granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przeprowadzony zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, określonymi w obowiązujących przepisach prawa, z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Teren objęty zmianą Nr 4A części planu miejscowego, zaopatrywany jest w wodę z funkcjonującego wodociągu grupowego, zasilanego z ujęcia wody „Leśnica”, zlokalizowanego poza granicami planu na terenie sołectwa Żarczyce Duże. Ujęcie wody składa się z dwóch studni: zasadniczej o wydajności maksymalnej 168,0 m³/h, przy depresji s=7,8 m, oraz studni awaryjnej o wydajności maksymalnej 138,4 m³/h, przy depresji s=10,8 m.

Praca wodociągu jest wspomagana przez trzy zbiorniki wyrównawcze o pojemności V = 3 x 500 m³, znajdujące się przy ul. Konarskiego w Małogoszczu. Istniejąca sieć wodociągowa pracuje w systemie grawitacyjnym w jednej strefie ciśnień.

Wydajność ujęć wody zapewnia pokrycie potrzeb odbiorców, zarówno obecnych jak i perspektywicznych na terenie projektowanego zagospodarowania. Woda z ujęć „Leśnica” jest dobrej jakości. Pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody podziemnej udzielono do 31 grudnia 2032 r.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kierunki rozwoju na terenie stanowiącym przedmiot zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz, uchwalonym Uchwałą LII/481/24 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 23 lutego 2024 r., wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenów oraz potrzeb rozwojowych gminy, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w zmianie Nr 4A części planu miejscowego i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie określania ich w Studium.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania:

– Opracowanie ekofizjograficzne Gminy Małogoszcz do zmiany części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Małogoszcz w granicach administracyjnych i części sołectw: Leśnica, Zakrucze, Bocheniec i Mieronice; zmiany Nr 3B części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego północno-wschodnią część gminy Małogoszcz; **zmiany Nr 4A części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo-zachodnią część gminy Małogoszcz; w granicach:** części miasta Małogoszcz i w granicach części sołectw: Bocheniec, Henryków, Karsznice, **Kozłów, Lasochów**, Leśnica, Lipnica, **Ludwinów, Mieronice, Mniszek**, Rembieszyce, Wiśnicz, Wola Tesserowa, Wrzósówka, Wygnanów, Zakrucze, Złotniki, Żarczyce Duże, **Żarczyce Małe**; wraz z Aneksem do Opracowania ekofizjograficznego Gminy Małogoszcz do zmiany planów.

– „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 4A części Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach części sołectw: *Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek*.

W trakcie procedury planistycznej projekt zmiany Nr 4A części planu miejscowego wraz z prognozą, został poddany społecznej ocenie w ramach konsultacji społecznych z możliwością udziału społeczeństwa w konsultacjach nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych w projekcie planu rozwiązań oraz uwag i wniosków do prognozy.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt.1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Kierunki rozwoju dla terenu objętego zmianą Nr 4A części planu miejscowego, zostały zdefiniowane na etapie sporządzania edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz, uchwalonego Uchwałą LII/481/24 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 23 lutego 2024 r.

Tereny objęte planem, wprowadzone zmianą Nr 4A części miejscowego planu, zostały zdefiniowane w obowiązującym Studium. Zmiana planu ustala przeznaczenie terenów jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN i 4MN); tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (1ML, 2ML); tereny zabudowy związanej z rolnictwem (1RZ, 2RZ, 3RZ); tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS); tereny zieleni naturalnej ((1.ZN, 2ZN); teren drogi zbiorczej (1KDZ); teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR).

Obszar objęty planem stanowią uzupełnienie terenów objętych planem, będącym przedmiotem zmiany, w szczególności dot. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która stanowi zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Nowe tereny potencjalnej zabudowy mieszkaniowej są terenami głównie sąsiadującymi z istniejącą zabudową oraz są jej uzupełnieniem.

Oprócz terenów przeznaczonych do zabudowy kubaturowej, w granicach obszarów znajdują się fragmenty infrastruktury technicznej i drogowej oraz fragmenty wód płynących i zieleni naturalnej.

Tereny posiadają dostęp do systemów komunikacji drogowej, która jest zlokalizowana w większości poza granicami planu.

Usytuowanie terenów budowlanych w bliskim sąsiedztwie istniejących układów komunikacyjnych, pozwala mieszkańcom tych terenów na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy występuje głównie wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych. Zwarty sposób kształtowania struktury przestrzennej, w formie zwartej zabudowy (istniejącej i projektowanej) uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a parametry techniczne dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie planu, które stanowią obsługę komunikacyjną, zapewniają bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

1) W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt ... 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.

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie gminy Małogoszcz, została sporządzona kompleksowa analiza aktualności dokumentów wraz z jej wynikami i przyjęta Uchwałą Nr VI/45/19 Rady Miejskiej w Małogoszczu z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Małogoszcz oraz aktualności Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Małogoszcz.

Na potrzeby niniejszej zmiany planu została wykonana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz.

Teren objęty planem, uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium uchwalonym w 2024 r. oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa oraz wnioski organów i instytucji złożone w procedurze opracowania planu.

Zasady uniwersalnego projektowania określają sposób projektowania, aby jego ustalenia mogły być użyte przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania.

Plan stosuje identyczne ustalenia dla wszystkich terenów oznaczonych jednym symbolem cyfrowo-literowym, przypisanym dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych, o tym samym oznaczeniu literowym.

Plan czytelnie i jednoznacznie określa przeznaczenie terenu, poprzez oznaczenia zawarte w liniach rozgraniczających i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym, o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania terenów.

Symbole stosowane w planie są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, identyczne dla wszystkich terenów w gminie Małogoszcz jak i dla terenu całej Polski. Tekst jest spisany w sposób zrozumiały dla odbiorców, a rysunek posiada czytelną i wyraźną grafikę.

2) Burmistrz miasta i Gminy przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady; rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27

Rada Miejska w Małogoszczu podjęła Uchwałę Nr LIV/492/24 Rady Miejskiej w Małogoszcz z dnia 18 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo - zachodnią część gminy Małogoszcz, w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek, nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne gminy związane z potencjalnymi dochodami gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4, w związku z postanowieniami art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potencjalnych dochodów do budżetu gminy będzie można się spodziewać od powierzchni nowych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wprowadzonych niniejszą zmianą Nr 4A części miejscowego planu, na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Małogoszcz uchwalonego w 2024 r. oraz wydatków związanych z rozbudową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i drogowej.

Dla nowych terenów budowlanych wprowadzonych niniejszą zmianą Nr 4A części planu miejscowego, została przyjęta jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości przy sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany części miejscowego planu dla nowych terenów oznaczonych w planie symbolem MN, w wysokości 20% i nowych terenów oznaczonych w planie symbolem ML, w wysokości 15%.

W związku z uchwaleniem zmiany Nr 4A części planu miejscowego, Gmina ponosi koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej i drogowej, należących do ustawowych zadań własnych gminy.

Ustalenia zawarte w zmianie Nr 4A planu dla obszaru, objętego niniejszym opracowaniem nie spowodują okoliczności, w których nastąpiłoby obniżenie wartości nieruchomości z powodu niemożliwości bądź istotnego ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości w dotychczasowy sposób, przez właścicieli albo użytkowników wieczystych.

W związku z powyższym nie zakłada się wypłaty przez gminę odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując dochody i wydatki wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysoki poziom kosztów inwestycyjnych decyduje o długim okresie zbilansowania środków finansowych po stronie dochodów i wydatków.

Zbilansowanie kosztów i dochodów gminy nastąpić może w przypadku finansowania nakładów na inwestycje należące do zadań własnych gminy, nie tylko z budżetu gminy lecz z pozyskanych przez gminę środków finansowych z dotacji inwestycyjnej infrastrukturalne.

Pamiętać jednak należy, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektu ekonomicznego a uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych.

Analiza założeń zmiany Nr 4A części miejscowego planu, wskazuje właściwy kierunek w polityce finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy. Również ma uświadomić skalę problemów, a także określić wielkość środków finansowych, które mogą pojawić się po stronie dochodów (od nowych terenów wprowadzonych zmianą planu) i wydatków gminy z chwilą uchwalenia zmiany Nr 4A części miejscowego planu i jego realizacji.

Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie zmiany Nr 4A części miejscowego planu i realizacja jego założeń, pokazuje m.in. korzyści, nie tylko finansowe dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości, ale i korzyści dla rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego, w tym w przewarżającej części budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, na terenie gminy Małogoszcz.

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem opracowała:

Justyna Mendelska

Kierownik Referatu Ochrony Środowiska, Rolnictwa, Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

RAPORT

podsumowujący przebieg konsultacji społecznych aktu planowania przestrzennego
wraz z załączonymi protokołami z czynności przeprowadzonych
w ramach konsultacji społecznych
dot. projektu zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Małogoszcz, obejmującego południowo–zachodnią część gminy Małogoszcz; *w granicach części
sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek*

Zgodnie z art. 8k ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), przed przedstawieniem Radzie Miejskiej w Małogoszczu projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Zawiadomienie o miejscu i terminach przeprowadzenia „konsultacji społecznych” dotyczących projektu zmiany Nr 4A części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małogoszcz, obejmującego południowo–zachodnią część gminy Małogoszcz; *w granicach części sołectw: Kozłów, Ludwinów, Lasochów, Żarczyce Małe, Mieronice i Mniszek* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zostało opublikowane w formie „ogłoszenia” w prasie lokalnej (Echo Dnia), „obwieszczenia” na tablica ogłoszeń sołectwa, którego dotyczy zmiana planu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Małogoszczu oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 16 czerwca 2025 r. do 25 lipca 2025 r., w następujących formach:

- 1) zbierania uwag do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r.,
- 2) spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 26 czerwca 2025 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu (sala Nr 28 - konferencyjna),
- 3) konsultacji społecznych w punkcie konsultacyjnym, które odbyły się w dniu 14 lipca 2025 r. w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu (pokój Nr 26).

W terminie od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., **nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego** i nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym, **nie zachodziła potrzeba analizy złożonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnienia.**

Załączone protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych:

1. Protokół ze „spotkania otwartego” odbytego w dniu 26 czerwca 2025 r. godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, wyznaczonych w terminach od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., dot. projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego.

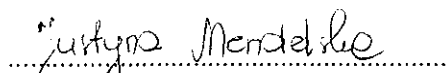
2. Protokół z „konsultacji społecznych w punkcie konsultacyjnym”, przeprowadzonych w dniu 14 lipca 2025 r. w godzinach od 15.00 do 17.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu, w ramach prowadzonych w terminie od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r. konsultacji społecznych dot. projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego.

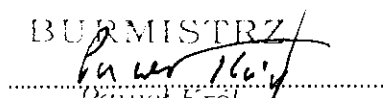
3. Protokół ze zbierania uwag w ramach prowadzonych konsultacji społecznych od dnia 16 czerwca 2025 r. do dnia 25 lipca 2025 r., do projektu zmiany Nr 4A części planu miejscowego.

Raport zawiera 2 strony.

Raport sporządziła: Justyna Mendelską
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska, Rolnictwa,
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
Urzędu Miasta i Gminy w Małogoszczu

Małogoszcz, dnia 01.08.2025 r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

BURMISTRZ

.....
(podpis burmistrza)