



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia środa, 3 listopada 2021 r.

Poz. 3468

### UCHWAŁA NR XXXVIII/331/2021 RADY GMINY W STRAWCZYNI

z dnia 28 października 2021 r.

#### w sprawie zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy w Strawczynie Nr XXIX/256/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Strawczyn przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/290/2021 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 26 maja 2021 r., **Rada Gminy w Strawczynie** uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I.

#### Postanowienia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn, zwany dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 (A) i 1 (B) do uchwały.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących jej integralną częścią:

- 1) **załącznika Nr 1 (A) i 1 (B)** – zawierającą część graficzną planu w postaci rysunku planu stanowiącą integralną część uchwały;
- 2) **załącznika Nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) **załącznika Nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznika Nr 4** – stanowiącego zbiór danych przestrzennych dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Strawczynie w sprawie zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 4;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) **obowiązującym planie** – należy przez to rozumieć uchwałę Nr III/6/10 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn wraz z jej zmianą podjętą uchwałą Nr V/26/2011 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 14 marca 2011 r. w sprawie zmiany uchwały Nr III/6/10 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn oraz uchwałą Nr XXIII/188/2013 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 21 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na terenie gminy Strawczyn;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie obejmuje nie więcej niż 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, o których mowa w planie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, na zasadach określonych w planie;
- 10) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m.
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 14) **miejsca postojowe** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, związane z przestrzenią do parkowania pojazdów kołowych;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 16) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Strawczyn;
- 17) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi powszechnie dostępne świadczone przez jednostki samorządu terytorialnego, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców; obejmują w szczególności realizację inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 18)  **obiektach opieki nad dziećmi do lat 3** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, w których w myśl ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3, opieka nad dziećmi organizowana jest w formie żłobka lub klubu dziecięcego;
- 19)  **usługach komercyjnych związanych z realizacją zadań własnych gminy** – należy przez to rozumieć usługi wspomagające, uzupełniające realizację zadań własnych gminy w zakresie przeznaczenia podstawowego o jakim mowa w §20 ust. 1 planu, świadczone przez zewnętrzne, prywatne podmioty gospodarcze z zakresu opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, wsparcia rodziny, edukacji, handlu, gastronomii, rehabilitacji i sportu;
- 20)  **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę, wegetację na nim roślin i/lub organizację na nim ogrodu, w tym ogrodu skalnego.

**§ 3.** Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:
  - a) granica terenu objętego planem;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4;
- 2) oznaczenia informacyjne planu lub wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) Otulina Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego (na całym obszarze planu);
  - b) Suchedniowsko – Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu (na całym obszarze planu);
  - c) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 "Zagnańsk" (na całym obszarze planu);
  - d) przybliżona powierzchnia terenu;
  - e) wymiarowanie;
  - f) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej.

**§ 4.** Na rysunku planu, wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1)  **Up** – tereny usług publicznych (Up.1, Up.2);
- 2)  **Zp** – teren zieleni parkowej (Zp.1);

**§ 5. 1.** Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastruktury technicznej, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w  **rozdziale 5** stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

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

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m do granicy działki;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zostały w Dziale III oraz na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu (poza obszarem planu) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 5) w przypadku budowy obiektów i urządzeń telefonii komórkowej lub/i internetu szerokopasmowego nakaz ich realizacji z wykorzystaniem elementów maskujących dla tej infrastruktury;
- 6) należy szczególnie zadbać o atrakcyjne wizualnie, funkcjonalnie i estetyczne kształtowanie dachów obiektów funkcji podstawowej, gdzie preferuje się tzw. dachy zielone;
- 7) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony frontowej działki budowlanej;
- 9) nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń nieruchomości lub innych rozwiązań technicznych w celu zapewnienia swobodnej migracji drobnych zwierząt;
- 10) nakaz dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku funkcji podstawowej, w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych ich imitacji o wysokiej estetyce oraz dostosowanie wysokości oraz materiału ogrodzeń do publicznego charakteru terenów;
- 11) nakaz tworzenia powiązań pomiędzy poszczególnymi obiektami w terenach funkcjonalnych poprzez realizację ciągów komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 12) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:
  - a) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
  - b) dla syren, o których mowa w lit. a, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
  - c) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.
- 13) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany gminny system zaopatrzenia w wodę;
  - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 14) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów toalet publicznych;
- 17) na całym obszarze planu dopuszcza się zmianę niwelacji terenu z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 18) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i miejsc postoju, parkowania rowerów z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 19) na całym obszarze planu wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań w zakresie uniwersalnego projektowania.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 7. 1. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody: Obszar objęty planem objęty jest obszarowymi formami ochrony przyrody tj. położony jest w całości w Suchedniowsko – Oblęgorskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz otulinie Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Obszar objęty planem położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 "Zagnańsk", na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem ustaleń w zakresie inwestycji celu publicznego, w tym komunikacji, infrastruktury technicznej i przeznaczenia terenu o jakim mowa w ustaleniach szczegółowych planu;

2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo do systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący terenów oznaczonych w planie: **Up.1 i Up.2**- jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej;

5) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;

6) nakaz ochrony istniejących drzew w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleni urządzoną towarzyszącą terenom budowlanym; w przypadku doboru nowych gatunków należy uwzględnić możliwość przyjęcia się roślin w istniejącym ekosystemie bez konieczności zmiany istniejącego siedliska;

7) nakaz zdejmowania warstwy humusu przy realizacji inwestycji z wykorzystaniem go do realizacji terenów zieleni zgodnie z przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska;

8) nakaz wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;

9) dla cieków wodnych i rowów melioracyjnych:

a) zakaz ich zasypywania,

b) obowiązek zachowania 1,5 m pasów obszaru wolnego od zabudowy od linii brzegowej cieków oraz zakaz lokalizowania w tym obszarze ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym, dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, a także ochrony otuliny biologicznej cieków; powyższy obowiązek powinien być realizowany zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;

10) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;

- 11) ochronę zasobów wód podziemnych z uwagi na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 "Zagnańsk" poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz kształtowania obiektów nowo wznoszonych w zakresie parametrów wskaźników urbanistycznych, a także w uwzględnieniu ustaleń § 6 i zachowaniu istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami oraz § 8 punkt 6.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony archeologicznej.

3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ustalenia planu pozostają w zgodzie z przyjętą Uchwałą Nr IV/41/2019 Rady Gminy Strawczyn z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przyjęcia „Programu Opieki Nad Zabytkami Gminy Strawczyn na lata 2019 – 2022”.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego w terenie, stanowiącego wewnętrzną obsługę obiektów i budynków w obszarze planu z układem zewnętrznym, należy realizować poprzez drogę klasy lokalnej wyznaczoną w obowiązującym planie (poza obszarem planu) oraz dojazdu i dojazdy realizowane na tych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się konieczność wyznaczenia **miejsc postojowych** dla samochodów osobowych na terenie oznaczonym symbolem **Up.1** i **Up.2** poprzez realizację w terenie inwestycji i na poniższych zasadach:

- 1) dla obiektów usługowych: minimum 1 miejsce postojowe na każdych 4 pracowników lub minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

- 2) dla obiektów mieszkalnych: minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny;

3. Miejsca postojowe wyposażone w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

5. Dopuszcza się realizację wymogów wskazanych w ust. 2 poprzez wskazanie miejsc postojowych poza obszarem planu, na terenie co do którego inwestor/zarządzający posiada tytuł prawny z jednoczesnym uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

§ 12. 1. W zakresie uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) obsługę **gospodarki wodnej** poprzez:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub/i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Ursus” w sołectwie Oblęgorek;

- b) włączenie projektowanej sieci wodociągowej do istniejącego systemu wodociągowego;

- c) włączenie obiektów budowlanych do sieci przez przyłącza indywidualne;

- d) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym zaopatrzenie w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) parametry projektowanych odcinków sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) obsługę **gospodarki ściekowej** oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Strawczyńcu poza obszarem objętym planem, lub innej oczyszczalni ścieków, jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej gminy, przez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) wyposażenie obszaru objętego planem w kanalizację sanitarną przez istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - e) dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - h) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb związanych z utrzymaniem zieleni;
  - i) parametry projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz indywidualnych rozwiązań technicznych ustalone zostaną w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) zasilanie w **energię elektryczną** poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych niskiego napięcia i średniego napięcia oraz stacje transformatorowe poza obszarem planu;
  - b) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących już sieci a także nowe projektowane sieci należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
  - e) dopuszcza się i promuje prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
  - f) nowe stacje transformatorowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - g) plan określa orientacyjne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wymagającą uściślenia w projekcie budowlanym, sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:
- a) projektowane sieci dystrybucyjne średniego ciśnienia mogą być lokalizowane jako przebiegające przez posesje lub przez drogi z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w **ciepło** poprzez:
- a) zaopatrzenie w ciepło przyjmując rozwiązania indywidualne oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp. oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną, pompy ciepła i mikroinstalacje oze);

b) w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw w niskoemisyjnych kotłach węglowych oraz podłączenia budynków do sieci gazowej – obowiązują przepisy rangi regionalnej przyjęte przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego.

6) obsługę telekomunikacyjną poprzez **łącznie telefoniczną i internetową** w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej i internetu szerokopasmowego, w sposób określony w przepisach odrębnych.

#### 7) gospodarka odpadami:

a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;

b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, plan nie wprowadza ustaleń, gdyż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn wraz z jego zmianami - nie wyznacza takich obszarów w granicach planu.

§ 14. 1. Przestrzeń ogólnodostępną w obrębie planu stanowią obszary oznaczone Up.1, Up.2 i Zp.1.

2. Na obszarach przestrzeni ogólnodostępnej dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiekty zgodnie z § 20 ust. 1 i § 21 ust. 1.

3. Przestrzeń, o której mowa w ust. 1 powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi, a realizowane obiekty, w tym obiekty małej architektury powinny być wykonane z materiałów dobrej jakości i spełniać standardy wynikające z uniwersalnego projektowania.

### Rozdział 6.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 15. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granicami terenów górniczych,
- 3) stref ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 4) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania (brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego) stanowiące podstawę określenia ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

3. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgodnie z ustaleniami w § 7.

### Rozdział 7.

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układ działki budowlanej obowiązują następujące zasady wydzielania nowych działek dla terenów usług publicznych:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu działki min. 20,0 m; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych;



2) dostęp do drogi publicznej nowo wydzielanych działek realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub ogólnodostępnych dróg wewnętrznych.

3. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego lub granic bocznych działek w przedziale 60-90 stopni z tolerancją do 15 stopni, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

4. Ustalone w ust. 2 i 3 zasady nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Dla terenu zieleni parkowej nie określa się podziału nieruchomości.

### **Rozdział 8.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 17. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, użytkowanie terenu zgodnie z jego dotychczasową funkcją.

### **Rozdział 9.**

#### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

§ 18. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Up.1** i **Up.2**.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe planu**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy. Stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.**

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **Up.1** i **Up.2** o łącznej powierzchni ok. 1,7156 ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zabudowa usług publicznych, w tym obiekty ochrony zdrowia, domy opieki społecznej, przedszkola oraz obiekty opieki nad dziećmi do lat 3.
- 2) dopuszczalnym:
  - a) budynki zamieszkania zbiorowego związanego z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) usługi komercyjne związane z przeznaczeniem podstawowym;
  - c) budynki gospodarcze, garażowe i wiaty,
  - d) urządzenia, obiekty i boiska sportowe,
  - e) budynki sportu i rekreacji związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - f) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną związaną z usługami oraz mieszkania służbowe.
- 3) uzupełniającym:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) miejsca postojowe,
  - c) zieleń urządzone,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych:
    - o jakich mowa w ust. 1 punkt 2 lit. **a, b, d i e** do 14,0 m;
    - o jakich mowa w ust. 1 punkt 2 lit. **c** do 7,0 m;
    - o jakich mowa w ust. 1 punkt 2 lit. **f** do 12,0 m;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20<sup>0</sup> do 45°;
    - b) dachy płaskie o odwróconym układzie warstw stropodachu tzw. „dachy zielone”;
  - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 6,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) obsługa komunikacyjna: z drogi klasy lokalnej wyznaczonej w obowiązującym planie (poza planem);
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. ustawy nie ustala się.

**§ 20. 1.** Wyznacza się **teren zieleni parkowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Zp.1** o powierzchni ok. 0,1199 ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleń urządzona lub nieurządzona o zróżnicowanej wysokości;
  - 2) dopuszczalnym:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) place zabaw i zewnętrzne siłownie;
    - c) dojścia, dojazdy związane z funkcjonowaniem obiektów usług publicznych;
    - d) ciągi komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
    - e) infrastruktura techniczna;
    - f) rowy odwadniające.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren Up.1 lub/oraz z drogi klasy lokalnej wyznaczonej w obowiązującym planie (poza planem);
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów wskazanych w ust. 1 pkt 2;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. Ustawy - nie ustala się.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **Postanowienia końcowe planu**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

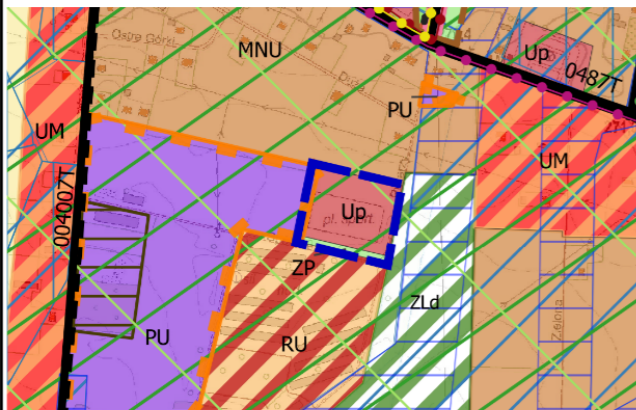
**§ 22.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

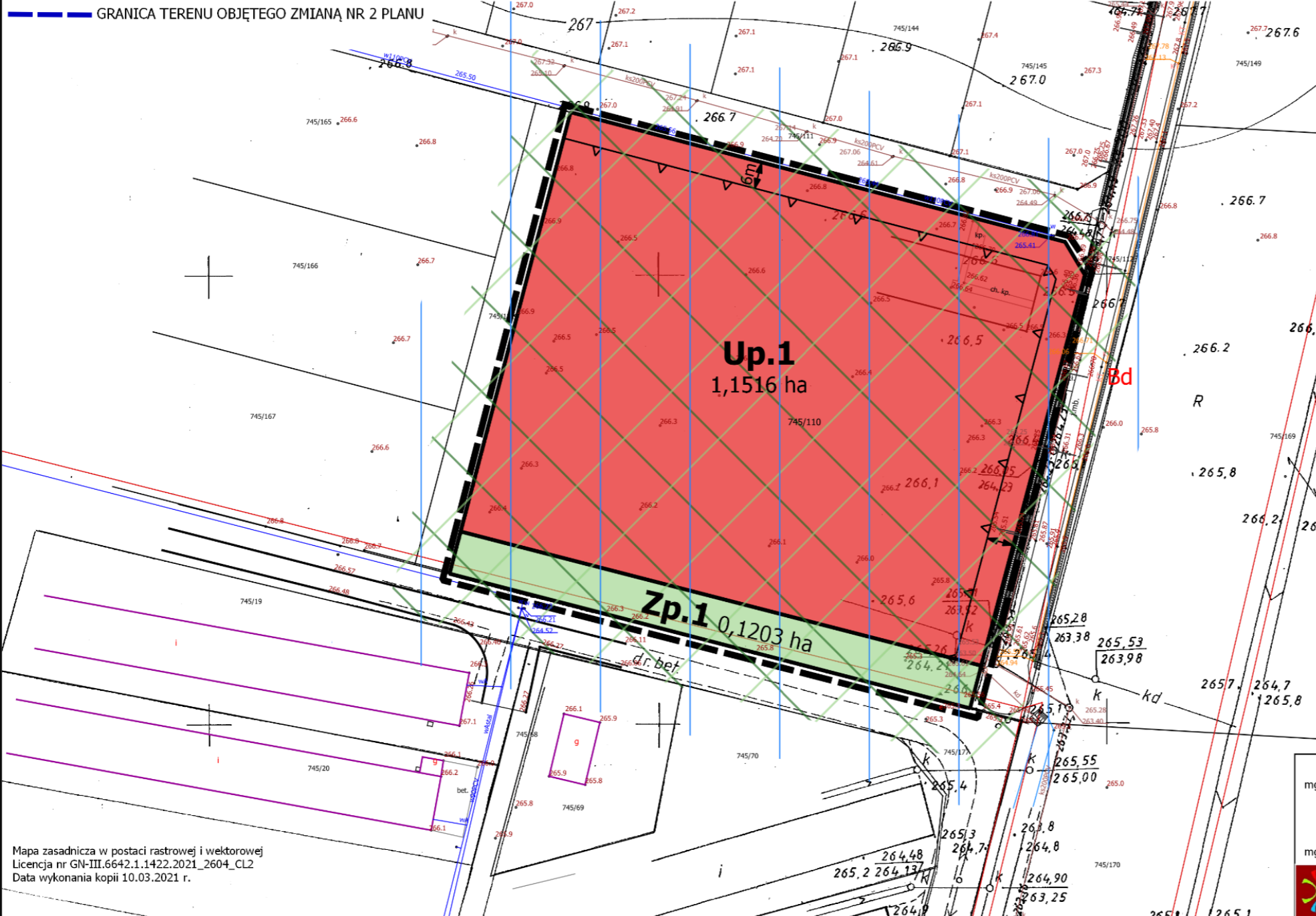
Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Stępień**

WYRYS Z PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRAWCZYŃ  
 Uchwała Nr XXXIV/290/2021 Rady Gminy w Strawczyźnie z dnia 26.05.2021 r.  
 Skala 1:10 000



- II. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym:**
- Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy - otulina
  - Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu
  - Obiekty melioracyjne
  - Obszar oddziaływania
  - Strefa ochronna związana z instalacjami OZE, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
  - Strefa ochrony konserwatorskiej
- III. Kierunki rozwoju osadnictwa:**
- MNU Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
  - RU Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- IV. Komunikacja:**
- Drogi gminne
  - Drogi powiatowe
- V. Obszary usług publicznych:**
- Up Obszary usług publicznych
  - RU Obszary działalności gospodarczej związanej z rolniczą działalnością produkcyjną
  - PU Obszary aktywności gospodarczej (produkcji i usług, składów i magazynów)
  - R Obszary rolnicze
  - ZP Obszary zieleni parkowej
  - ZLd Obszary zalesień
- VI. Dziedzictwo kulturowe**
- Aleja lipowa
- VII. Pozostałe oznaczenia:**
- Szlaki turystyczne:
  - Szlak rowerowy wokół Strawczyzna
  - Szlak Architektury Obronnej
  - Czerwony szlak rowerowy
  - Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji



**ZMIANA NR 2**  
**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**SOŁECTWA OBLĘGOREK**  
**NA OBSZARZE GMINY STRAWCZYŃ**

SKALA 1: 1000

**RYSUNEK PLANU**

**PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**ZAŁĄCZNIK NR 1 (A)**  
 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/331/2021  
 RADY GMINY W STRAWCZYŃNIE Z DNIA 28 października 2021r.

- LEGENDA:**
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - Up TEREN USŁUG PUBLICZNYCH (Up.1)
  - Zp TEREN ZIELENI PARKOWEJ (Zp.1)
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH I INFORMACYJNE**
- OTULINA SUCHEDNIOWSKO-OBLĘGORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)
  - SUCHEDNIOWSKO-OBLĘGORSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)
  - OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 414 "ZAGNAŃSK" (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)
- 0,5636ha PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU
- 6 m WYMIAROWANIE

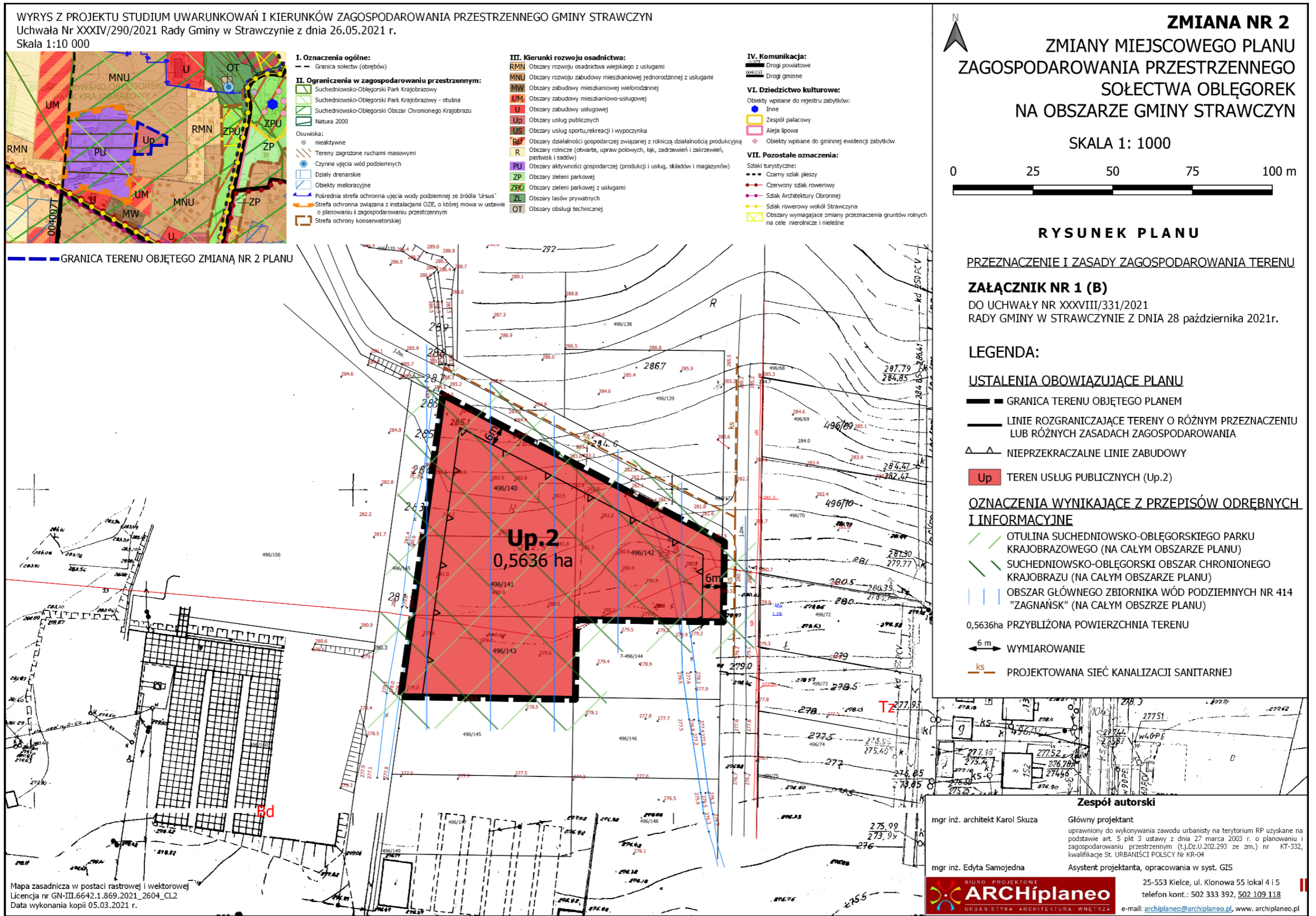
**Zespół autorski**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| mgr inż. architekt Karol Skuza | Główny projektant<br>uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.202.293 ze zm.) nr KT-332, kwalifikacje St. URBANIŚCI POLSCY Nr KR-04 |
| mgr inż. Edyta Samojedna       | Asystent projektanta, opracowania w syst. GIS  |

**ARCHiplaneo**  
 BIURO PROJEKTOWE  
 URBANISTYKA ARCHITEKTURA WNETRZA

25-553 Kielce, ul. Klonowa 55 lokal 4 i 5  
 telefon kont.: 502 333 392, 502 109 118  
 e-mail: archiplaneo@archiplaneo.pl, www.archiplaneo.pl

Mapa zasadnicza w postaci rastrowej i wektorowej  
 Licencja nr GN-III.6642.1.1422.2021\_2604\_CL2  
 Data wykonania kopii 10.03.2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/331/2021  
Rady Gminy w Strawczynie  
z dnia 28 października 2021 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie**

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zmianami), do wyłożonego projektu:

„zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od dnia 13 lipca 2021r. do dnia 24 sierpnia 2021r.

Uwagi do projektu „zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn” nie wpłynęły w wyznaczonym terminie do dnia 24 sierpnia 2021r.

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Stępień**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/331/2021  
Rady Gminy w Strawczynie  
z dnia 28 października 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zmianami) Rada Gminy w Strawczynie postanawia, co następuje:

**§ 1.** Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Strawczynie projektu zmiany Nr 2 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgorek na obszarze gminy Strawczyn będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju gminy Strawczyn.

**§ 2.** Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie

z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych, partnerstwa publiczno - prywatnego i innych.

Przewodniczący Rady Gminy

**Grzegorz Stępień**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVIII/331/2021

Rady Gminy w Strawczynie  
z dnia 28 października 2021 r.

Zalacznik4.xml

**Zbiór danych przestrzennych dla planu**