

UCHWAŁA NR XXV/128/25
RADY GMINY W BAĆKOWICACH

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy w Baćkowicach Nr LXIV/344/23 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, stwierdzając, iż ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice przyjętego Uchwałą Nr XXIX/130/08 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 30 grudnia 2008 r. wraz z jego zmianami, **Rada Gminy w Baćkowicach uchwala, co następuje:**

Dział I

Postanowienia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice zwaną dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

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

- 1) **załącznika Nr 1** – zawierającego część graficzną planu w postaci rysunku planu;
- 2) **załącznika Nr 2** – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) **załącznika Nr 3** – stanowiącego rozstrzygnięcie 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 dane przestrzenne 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024.1130 ze zmianami);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Baćkowicach w sprawie zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice;
- 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 oraz mapie ewidencji gruntów i budynków, w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) **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;
- 6) **obowiązującym planie** – należy przez to rozumieć Uchwałę Nr XXIX/130/08 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wraz z jego zmianami;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż:

- a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- b) 60% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż:
- a) 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- b) 40% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **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 na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 11) **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 2,0 m.
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ustawie, do powierzchni terenu objętego działką budowlaną lub terenem inwestycyjnym;
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły drzew, krzewów bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym, urządzone w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i możliwe do realizacji projektowane dojścia piesze i dojazdy, służebne przejazdy zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów inwestycji lub działek;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego z wyjątkiem ustawy o jakiej mowa w pkt.1 uchwały;
- 16) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Baćkowice.
- 17) **usługach o charakterze publicznym** – 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) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 19) **dokumentach elektronicznym GML** – należy przez to rozumieć elektroniczną formę danych o której mowa w z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- 20) **urządzeniach obcych** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty w myśl art. 4 pkt 2b ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889).

- 21) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 22) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach spadzisty lub płaski, którego konstrukcja i warstwy techniczne umożliwiają utrzymanie zieleni i/lub skalnych form, w tym kruszywa skalnego.

§ 3. Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:

- a) granica obszaru 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 i wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obszar Głównego Zbiornika Wód Poziemnych Nr 421 „Zbiornik Włostów” (na całym obszarze planu)
- b) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV wraz ze strefą techniczną;
- c) projektowana kablowa sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- d) projektowana sieć wodociągowa;
- e) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
- f) wymiarowanie;
- g) przybliżona powierzchnia terenu;
- h) propozycja podziału działek.

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

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną, 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.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów o jakich mowa w planie w § 4 poprzez dojeżdża i dojazdy wynikające z przepisów odrębnych.

5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin mineralnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych erozją i osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszarów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. 1. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu i wyznaczone na podstawie uchwały LXIV/344/23 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice.

2. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w granicach części nieruchomości nr ewid. 593 obrębu geodezyjnego Baćkowice, o łącznej powierzchni około 1,60 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych w Dziale III oraz na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej i komunikacji, obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio w granicy;
- 4) zakaz sytuowania budynków gospodarczych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej, jeśli stanowią będą obiekty nie związane ze sobą funkcjonalnie;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz w tzw. trójkątach widoczności przy skrzyżowaniach dróg;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;
- 8) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego;
 - b) dopuszczenie sytuowania nowych syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
 - c) dla syren, o których mowa w lit. b, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 10) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 12) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i miejsc postoju, parkowania rowerów z zachowaniem przepisów odrębnych oraz zasad projektowania uniwersalnego w tym zakresie;
- 15) zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 16) dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu;
- 17) dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. Obszar planu znajduje się w całości poza granicami obszarów chronionych wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów celu publicznego, w szczególności sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz z zakresu łączności publicznej;
 - b) inwestycji dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu.
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z dopuszczeniem rozwiązań, o których mowa w **§ 14 ust. 2 pkt 2 lit. d i e.**
- 3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący:
 - a) terenów **MN** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) 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;
- 7) dla cieków wodnych i rowów odprowadzających wody:
 - a) zakaz ich zasypywania,
 - b) obowiązek zachowania obustronnie od krawędzi nasypu, cieku wodnego po 1,5 m obszaru wolnego od zabudowy oraz lokalizowania ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom, a także ochrony otuliny biologicznej cieku.
- 8) dopuszcza się zmiany istniejącego ukształtowania terenu z zachowaniem nienaruszenia stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich i zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć takie ukształtowanie terenu, aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód opadowych;
- 10) nakaz zdejmowania warstwy humusu przy realizacji inwestycji z wykorzystaniem go do realizacji terenów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa ochrony środowiska;
- 11) nakaz wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;
- 12) dobór zieleni, stanowiącej zieleni urządzoną powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe i uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu kołowego na terenie;

13) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych;

§ 10. 1. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 421 „Zbiornik Włostów” w obrębie, którego obowiązują przepisy odrębne oraz wprowadza się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne, za wyjątkiem infrastruktury sieci, obiektów i urządzeń kanalizacji deszczowej, realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni w otwartych terenach nie inwestycyjnych.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na to, 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.

2. Na terenie objętym planem nie występują też 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.

Rozdział 5.

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

§ 13. 1. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi wewnętrzne oznaczone symbolem: **1KR** i **2KR**;

2. Układ komunikacyjny, określony w ust. 1, bezpośrednio łączyć się będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. drogą publiczną klasy głównej określoną w obowiązującym planie, oznaczoną symbolem KDG - zlokalizowana poza obszarem opracowania planu.

3. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz komunikacją.

4. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się możliwość realizacji dojazdów, dojazdów, na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc do parkowania: na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN**: minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym (włącznie z miejscami w garażach) oraz minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową, w zakresie terenów:

- 1) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) innych niż wymienione wyżej (ust. 7 pkt 1) a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na min. 4% wszystkich realizowanych miejsc postojowych w terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

8. Miejsca parkingowe o jakich mowa w ust. 6 i 7 należy realizować w granicach terenów funkcjonalnych i w granicach planu.

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

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nią związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) w przypadku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych obowiązuje zachowanie wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

1) zaopatrzenie w **wodę** poprzez:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody w miejscowościach: Baćkowice, Modliborzycze i/lub Żerniki, poza obszarem planu lub z innych ujęć, jeśli wynikać to będzie z programów systemu wodociągowego gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem;
- c) dopuszcza się budowę własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z pozwoleniami wodnoprawnymi, jedynie do czasu budowy sieci wodociągowej oraz na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, techniczno-technologicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci;
- d) włączenie do sieci obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
- e) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) parametry sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych.

2) obsługę **gospodarki ściekowej**, w tym odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:

- a) odprowadzenie ścieków socjalno - bytowych docelowo do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
- b) odprowadzenie ścieków od istniejących i nowych odbiorców docelowo nastąpi w oparciu o projektowaną sieć kanalizacyjną sprzężoną z funkcjonującym systemem funkcjonującego na obszarze poza planem;
- c) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, jedynie do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej oraz na terenach, gdzie z przyczyn ekonomicznych, techniczno-technologicznych i ukształtowania terenu nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;
- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) dopuszczenie stosowania lokalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów, o których mowa wyżej w punkcie **d**, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej poprzez odprowadzenie ich powierzchniowo po terenie i dalej do systemu rowów odwadniających, studni chłonnych, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu, po wcześniejszym ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi; odbiornikiem tych wód będą lokalne ciekły wodne;
 - f) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych do indywidualnych celów, związanych z pielęgnacją zieleni;
 - g) parametry sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 3) zasilanie w **energię elektryczną** poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych 15 kV oraz stacje transformatorowe w obszarze opracowania planu i poza obszarem planu;
 - b) istniejące i projektowane sieci średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) poprzez możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - c) alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących przyłączy a także nowe projektowane sieci elektroenergetyczne należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
 - e) zaleca się prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
 - f) nowe stacje transformatorowe słupowe i kontenerowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:
- a) system zaopatrzenia w gaz z projektowanych sieci gazowych dystrybucyjnych średniego ciśnienia zlokalizowany poza planem;
 - b) projektowane sieci gazowe dystrybucyjne średniego ciśnienia wraz z strefami kontrolowanymi lokalizowane w pasach drogowych lub przebiegające przez prywatne posesje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) źródłem zasilania w gaz z sieci, będzie istniejąca i/lub projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ zlokalizowana poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w **ciepło** poprzez:
- a) poprzez przyjęcie rozwiązań indywidualnych opartych 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 i pompy ciepła, mikroinstalacje oze);
 - b) ograniczenie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw w niskoemisyjnych kotłach węglowych oraz podłączenia budynków do sieci gazowej – obowiązują przepisy z poziomu regionalnego przyjęte przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego.
- 6) obsługę telekomunikacyjną poprzez **łączność telefoniczną i internetową** w granicach planu z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych;
- Rozwój tej infrastruktury odbywać się będzie poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz budowę nowych projektowanych sieci telekomunikacyjnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i o parametrach technicznych, w tym wysokości obiektów wynikających z wymogów technologicznych, technicznych i systemowych.
- 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 Baćkowice;
- b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyny i oleje przepracowane, czyszciva itp.) oraz ustala się nakaz ich wywożenia poprzez system zorganizowany przez firmy posiadające stosowane koncesje lub zezwolenia;
- d) ustala się nakaz unieszkodliwianie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się generalną zasadę budowy sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach dróg w ich liniach rozgraniczających, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków wynikających z uwarunkowań technicznych lub wynikających z ukształtowania terenu lub jeśli będzie to naruszać bezpieczeństwo i prawidłowe użytkowanie drogi.

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

5. Ustala się konieczność zapewnienia dostępu dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej w celu możliwości wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

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) obszarami 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. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów krajobrazów priorytetowych i nie ustala się dla nich zasad ochrony, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego. Zostaną one wyznaczone dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został uchwalony dla województwa świętokrzyskiego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku podziału nieruchomości:

- 1) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek dla terenów oznaczonych symbolem **MN**: a) wolnostojącej i bliźniaczej - 650 m².
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek dla terenów oznaczonych symbolem **MN**: 20 m;

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

5. Ustalone w ust. 4 minimalne wielkości działek 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.

6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 100 m² pod obiekty infrastruktury technicznej i sytuowanie tych działek z zapewnieniem dostępu z dróg publicznych (drogi powiatowej) poza granicami planu oznaczonej w obowiązującym planie symbolem **KDG** i zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla pozostałych terenów nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem ustaleń o jakich mowa w § 9 ust. 1 pkt 1.

§ 18. 1. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w odległości 7,50 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV, po obu jej stronach łącznie 15,0 m (pas techniczny).

2. W pasach technicznych linii elektroenergetycznej SN 15 kV dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej do wysokości 3,0 m.

3. Lokalizacja zabudowy kubaturowej w terenie, gdzie przebiegają linie SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0 m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla pozostałych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, istniejących i/lub projektowanych w ramach ustaleń i dopuszczenia w przedmiotowym planie obowiązują strefy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenów zgodne z ich dotychczasową funkcją.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 20. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN w wysokości 1%;
- 2) KR w wysokości 1%;

Dział III.

Ustalenia szczegółowe planu

Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1MN i 2MN**, o powierzchni łącznej ok. 1,3877 ha, dla których ustala przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające:

- a) teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji;
- b) teren zieleni naturalnej,
- c) teren zieleni urządzonej.

2. W ramach realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) altany i wiaty;
- 2) place zabaw;
- 3) budynki gospodarcze i garażowe;
- 4) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 1 pkt. 2 lit. a, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych w zabudowie wolnostojącej zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w **§2 pkt 8** i/lub zlokalizowane w budynkach mieszkalnych przeznaczenia podstawowego o powierzchni wynikających z przepisów odrębnych.

4. W ramach przeznaczenia określonego w ust. 1, dopuszcza się realizację usług o charakterze publicznym.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowych: nie więcej niż 7,0 m,
- c) wiat oraz altan nie więcej niż 6,0 m;

2) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50%;

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40%;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji zadaszenia kondygnacji stanowiącej taras lub dach zielony;

b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych,

c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.

7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą falowaną i/lub panelami systemowymi, dachówką fotowoltaiczną;

8) kolorystykę dachów (niebędącymi instalacjami oze) w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;

9) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dla:

1) **1MN** z drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem **KDG** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **1KR**;

2) **2MN** z drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem KDG oraz dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami **1KR** i **2KR**;

7. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem KDG i zgodnie z rysunkiem planu; ponadto, lokalizacja zabudowy od krawędzi jezdni drogi powiatowej (rysunek obowiązującego planu teren oznaczony symbolem KDG) nie bliżej niż 12,50 m;

2) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR** i **2KR**;

8. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu.

9. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KR** i **2KR**, o powierzchni łącznej ok. 0,2054 ha, o przeznaczeniu podstawowym pod drogę wewnętrzną.

2. W ramach realizacji przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) chodniki, ciągi piesze i drogi rowerowe;

2) miejsca postojowe;

3) rowy odwadniające;

4) urządzenia obce;

5) elementy małej architektury.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady jego zagospodarowania:

1) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, wynikających z przepisów odrębnych,

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniach oraz w obszarze zatoki do zawracania i placu manewrowego o wymiarach min. 13,0 m na 13,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość jezdni, chodników, ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz wymiary miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział IV

Postanowienia końcowe planu

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baćkowice.

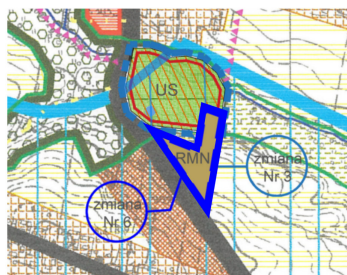
§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Mazur

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice przyjętego Uchwałą Nr XXIX/130/08 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 30 grudnia 2008 r. wraz ze zmianami
Skala 1: 10000



Granica obszaru objętego zmianą Nr 3 Studium

LEGENDA ZMIANY NR 6 STUDIUM:

I. Informacje ogólne:

Granica obszaru objętego zmianą Nr 6 Studium

II. Przeznaczenie terenów:

TERENY ZABUDOWY:

RMN Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług

zmiana
Nr 3

zmiana
Nr 6

ZMIANA NR 10 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BAĆKOWICE.

Skala 1:1000

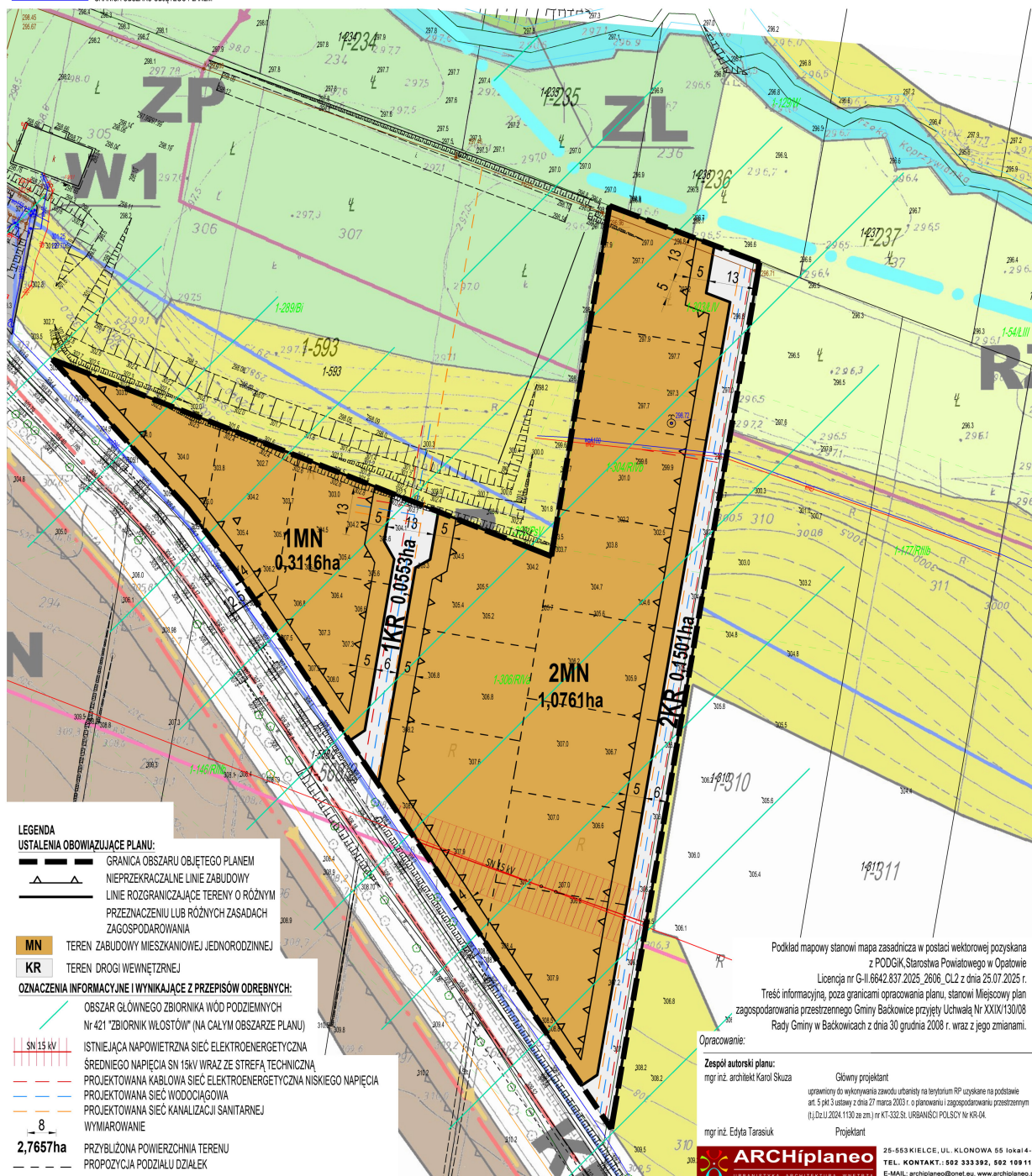
Układ współrzędnych 2000 (strefa VII)



ZALĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr XXV/128/25 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 30 października 2025 r.

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/128/25

Rady Gminy w Baćkowicach

z dnia 30 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Baćkowicach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Rada Gminy w Baćkowicach rozstrzyga, co następuje:

1. W okresie wyłożenia projektu zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice od **01.09.2025 r. do 22.09.2025 r.**, z terminem na składanie uwag do dnia 14.10.2025 r. – **uwagi nie wpłynęły.**

2. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Baćkowicach 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

§ 1. Inwestorem zapisanych w zmianie nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Baćkowice oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą przy udziale pełnym lub częściowym:

- 1) Budżetu Gmina Baćkowice,
- 2) środki i fundusze zewnętrzne m.in. fundusze unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredyty i pożyczki bankowe uzyskane za zgodą Rady Gminy Baćkowice i inne.
- 3) fundusze prywatne m.in. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego, a także przy udziale właściciela nieruchomości.

§ 3. Inwestycje realizowane będą kompleksowo lub etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez Gminę Baćkowice.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/128/25
Rady Gminy w Baćkowicach
z dnia 30 października 2025 r.
Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

1. Wstęp.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIV/344/23 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice.

Przedmiotowe grunty w projekcie zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, dokonywanej w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2023.977 ze zmianami), przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1MN i 2MN oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem: 1KR i 2KR. Potrzeba wyłączenia gruntów klas chronionych wynika z konieczności realizacji zamierzeń inwestycyjnych Gminy będących następstwem wykonywanych przez nią zadań własnych oraz dostosowania ustaleń Miejscowego Planu do procedowanej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Baćkowice przyjętego uchwałą Nr II/9/2002 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 04.12.2002r. wraz z jego zamianami.

Celem uzyskania zgody na wyłączenie z produkcji rolnej jest poszerzenie i uzupełnienie już ukształtowanej jednostki osadniczej na terenie sołectwa Baćkowice oraz odpowiedź na obecne potrzeby rozwoju mieszkalnictwa i przedsiębiorczości na terenie sołectwa. Powyższe zamierzenia wynikają z bieżących potrzeb mieszkańców i przyczynią się do znacznej poprawy standardów i jakości infrastruktury społecznej w gminie.

Teren nieruchomości objętych wnioskiem stanowi własność Gminy Baćkowice. W obowiązującym miejscowym planie (przyjętym Uchwałą Nr XXIX/130/08 Rady Gminy Baćkowice z dnia 30 grudnia 2008 r. wraz z jej zmianami) przeznaczony został pod tereny rolnicze (oznaczone R) oraz tereny rolnicze stanowiące trwałe użytki zielone (RZ). Zapisy obowiązującego planu pozostają w sprzeczności z potrzebami inwestycyjnymi jakie wnosi właściciel nieruchomości – gmina Baćkowice a także możliwościami efektywnego wykorzystania terenu.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Gminy w Baćkowice.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na BIP urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje. Zakres uzgodnień i stanowiska organów znajdują się w dokumentacji prac planistycznych.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.997 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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) i art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 3 ust. 1 pkt 14 lit. d oraz art. 54 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami), projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wraz z uzasadnieniem oraz z Prognozą oddziaływania na środowisko zostały przedłożone do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu od 01.09.2025 r. do 22.09.2025 r., z terminem na składanie uwag do dnia 14.10.2025 r. – **uwagi nie wpłynęły.**

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W przedmiotowym projekcie zmiany planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny wolne od zabudowy, posiadające dostęp do istniejących dróg publicznych wyposażone w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w § 11 uchwały. Ustalono m.in. zachowanie istniejącej zieleni w otwartych terenach nie inwestycyjnych i dążenie do niekolizyjnego włączenia obszarów po wydobywczym do krajobrazu kulturowego.

Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został uchwalony dla województwa świętokrzyskiego.

Teren objęty ustaleniami planu położony jest poza granicami form ochrony przyrody o jakich mowa w przepisach odrębnych.

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały dotyczące:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, którą należy realizować w zgodzie z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w planie o jakich mowa § 4 oraz w ustaleniach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;

c) gospodarki wodno-ściekowej;

d) gospodarki odpadami stałymi;

e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych

f) dopuszczeniem zmiany istniejącego ukształtowania terenu z zachowaniem nienaruszenia stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich i zachowaniem przepisów odrębnych.

W toku procedury planistycznej wystąpiono o zgody na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi rozpatrując wniosek z dnia 05.03.2024 r. o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów klas chronionych (łąki, grunty orne III klasy bonitacyjnej), decyzją z dnia 12 sierpnia 2024 r. (znak: DNI.tr.602.149.2024) – nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia w/w gruntów na cele nierolnicze i nieleśne. Wójt Gminy Baćkowice zaskarżył decyzję Ministra RiRW. Decyzją z dnia 20 listopada 2024 r. Minister utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W związku z powyższym, zważając na lokalizację, charakter terenu i degradację gleb w terenie procedowanego planu uzyskał Decyzję Starosty Opatowskiego z dnia 01.07.2025 r. wprowadzającą zmianę na konturach nieruchomości nr ewid. 593 w obrębie Baćkowice.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczące 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 oraz strefy ochrony archeologicznej.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym zmianą planu dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych, a w celu ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz linii SN15kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz poprzez dojścia i dojazdy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony, ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości, które głównie związane są z działalnością górniczą. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7)Prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu miejscowego znajdują się grunty stanowiące własność Gminy Backowice, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami projektowanej zmiany Studium. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 7 ust. 1 pkt. 8 uchwały oraz przepisy odrębne.

9)Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Projekt zmiany planu miejscowego dopuszcza zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

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

Projekt planu w § 14 ust. 2 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejąca i projektowana sieć wodociągowa zasilana z ujęć wody w miejscowościach: Baćkowice, Modliborzyce i/lub Żerniki, poza obszarem planu lub z innych ujęć jeśli wynikać to będzie z programów systemu wodociągowego gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

2.2.Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media.

2.3.Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących dróg we władaniu gminy, mających dostęp do dróg publicznych oraz poprzez dojścia i dojazdy przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy.

2)lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego.

3)zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie.

4)dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

3.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy w Baćkowicach podjęła uchwałę Nr XXII/114/16 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 28 czerwca 2016r. w sprawie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice

oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”. Przedmiotowa zmiana Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice, będzie zgodna z wynikami oceny aktualności o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się opracowanie miejscowych planów w granicach administracyjnych sołectw lub ich części, zwłaszcza, że jest ona zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice będącej dokumentem prawomocnym w związku z podjętą uchwałą Nr II/9/2002 Rady Gminy w Baćkowicach z dnia 04.12.2002 r. wraz z jego zmianami

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3.

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu sporządzonej łącznie z projektem miejscowego planu.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

„*Prognoza skutków finansowych*” sporządzenia zmiany Nr 10 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Baćkowice wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.