UCHWAŁA Nr XLII/392/2017

RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH

z dnia 30 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 poz. 1875), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXI/204/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/348/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 czerwca 2017 r., Rada Miejska w Końskich uchwala co następuje:

1.

PRZEPISY OGÓLNE

* 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXI/204/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 kwietnia 2016 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.
	2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Końskie.
		1. Integralną część planu stanowią:
			1. tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
			2. załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.
		2. Załącznikami do uchwały są:
			1. załącznik nr 1 – rysunek planu;
			2. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Końskich o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
			3. załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Końskich o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
	3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
		+ 1. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 120;
			2. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §5 ust. 2;
			3. **polepszeniu warunków zagospodarowania** – należy przez to rozumieć zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg;
			4. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
			5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 60% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
			6. **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
			7. **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
			8. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
			9. **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia;
			10. **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
			11. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
			12. **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
			13. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu;
			14. **zieleni nieurządzonej** – należy przez to rozumieć łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz nieużytki.
		1. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.
	4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
		+ 1. granica obszaru objętego planem;
			2. linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
			3. nieprzekraczalna linia zabudowy;
			4. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
			5. **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
			6. **U** – teren zabudowy usługowej;
			7. **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
			8. **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
			9. **R** – teren rolniczy;
			10. **ZL** – teren lasu;
			11. **ZD** – teren ogrodów działkowych;
			12. **ZC** – teren cmentarza;
			13. **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
			14. **KSp** – teren parkingów powierzchniowych;
			15. **KSp/U** – teren parkingów powierzchniowych z towarzyszącą zabudową usługową;
			16. **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
			17. **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
			18. **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
			19. **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
			20. granica strefy ochrony archeologicznej biernej;
			21. granica strefy ograniczonego użytkowania od cmentarza – 50 m;
			22. granica strefy technicznej wyznaczonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
			23. wymiarowanie [m].
		1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:
			1. granica administracyjna miasta Końskie;
			2. granica Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
			3. granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków ( nr A 486/1 – A 486/3 z 10.03.200 r.);
			4. granica Parku Kulturowego Miasta Końskie;
			5. stanowisko archeologiczne;
			6. CAŁY OBSZAR MPZP – Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych „Końskie”;
			7. granica terenu zamkniętego PKP;
			8. napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
			9. sieć wodociągowa;
			10. sieć kanalizacyjna – sanitarna;
			11. sieć telekomunikacyjna.
1.

USTALENIA OGÓLNE

* 1. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
		+ 1. zachowanie istniejących budynków i budowli;
			2. lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
			3. możliwość sytuowania nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
			4. minimalne odległości sytuowania budynków od linii rozgraniczających dróg na obszarach z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dla:
				1. **KDZ** – od 1 m do 13 m,
				2. **KDD** – 6 m,
				3. **1.KDW, 2.KDW** – 5 m,
				4. **KPJ** – nie wyznacza się,
				5. drogi zbiorczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem (ul. Browarna) – 10 m,
				6. drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem (ul. Izabelowska) – 6 m.
			5. zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2;
			6. dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
			7. dla istniejącej zabudowy zachowanie budynków:
				1. z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy,
				2. zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy (warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku),
				3. wyższych niż określone w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy, niewykraczającej poza dotychczasową wysokość,
				4. o powierzchni zabudowy większej niż określona w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, niewykraczającej poza dotychczasową powierzchnię zabudowy (warunek utrzymania powierzchni zabudowy nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku);
			8. dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej:
				1. maksymalną wysokość 7 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
				2. dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 450, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
				3. pokrycie dachów w formie dowolnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
			9. zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.
		1. W zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
			1. na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
			2. urządzeń dla niepełnosprawnych;
			3. obiektów i technicznych urządzeń związanych z funkcjonowaniem zakładów, takich jak: portiernia, urządzenia obsługi technicznej samochodów.
		2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.
	2. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.
		1. W zakresie ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
		2. W zakresie ochrony gleby ustala się:
			1. zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
			2. zakaz zasypywania naturalnych cieków wodnych mających wpływ na małą i dużą retencję wodną.
		3. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
			1. **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
			2. **MN-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
			3. **ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
	3. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.
	4. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
		+ 1. w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, rozpoczęcie ratowniczych badań wykopaliskowych i postępowania zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
			2. strefę ochrony archeologicznej biernej dla zabytków archeologicznych, tj. podziemnych struktur archeologicznych, zabytków ruchomych oraz nawarstwień kulturowych związanych ze śladami pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa;
			3. nakaz uwzględnienia ustaleń zawartych w „Programie opieki nad zabytkami gminy Końskie na lata 2015-2018”, przyjętym uchwałą nr III/22/2014 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 grudnia 2014 r.
		1. Ustala się ochronę następujących zabytków archeologicznych ujawnionych na rysunku planu:
			1. stanowisko archeologiczne 79-61/11 Izabelów 2 AZP:
				1. osada neolityczna,
				2. ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego.
		2. Dla zabytku archeologicznego przedstawionego w ust. 2 oraz dla strefy ochrony archeologicznej biernej, ustala się:
			1. zakaz przekształcania bądź użytkowania strefy archeologicznej ochrony biernej w jej granicach w sposób, który mógłby powodować degradację jej wartości naukowej i kulturowej. Do tych działań należą w szczególności prace związane z wydobyciem piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu;
			2. w obrębie obszaru strefy zlokalizowanego na gruntach rolnych dopuszczenie dalszego rolniczego użytkowania tych gruntów;
			3. podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach tej strefy wymaga uzyskania szczegółowych wytycznych, opinii i uzgodnień konserwatorskich, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego), których rodzaj i zakres każdorazowo ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków;
			4. przy wydawaniu wymaganej odrębnymi przepisami decyzji administracyjnej należy podać informację o obecności strefy archeologicznej ochrony biernej i związanych z nią szczegółowymi ustaleniami konserwatorskimi.
	5. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami: KSp, KSp/U, KDZ, KDD, ZC, jako obszary przeznaczone do realizacji celu publicznego.
		1. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
	6. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się:
		+ 1. granicę Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
			2. granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków (nr A 486/1 – A 486/3 z 10.03.2010 r.);
			3. granicę parku kulturowego miasta Końskie;
			4. Lokalny Zbiornik Wód Podziemnych „Końskie” – cały obszar mpzp;
			5. granicę terenu zamkniętego PKP.
		1. Na obszarze planu nie występują:
			1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
			2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
			3. obiekty związane z Obroną Cywilną;
			4. tereny i obszary górnicze;
			5. złoża udokumentowane;
			6. krajobrazy priorytetowe.
	7. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
		+ 1. nie więcej niż 100;
			2. w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.
		1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.
		2. Parametry działek ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
	8. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
		+ 1. zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;
			2. zakaz wydzielania działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i powierzchni terenu biologicznie czynnego – dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
		1. Dla infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych, w celu regulacji granic oraz polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości.
	9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
		+ 1. nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
			2. granicę strefy ograniczonego użytkowania od cmentarza 50 m, w zasięgu której obowiązuje zakaz lokalizowania:
				1. nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności,
				2. studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
			3. strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 10 m (po 5 m w każdą stronę od osi linii);
			4. zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych sieci średniego napięcia;
			5. zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
	10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
		+ 1. **zaopatrzenie w energię elektryczną**:
				1. z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
				2. dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych wyłącznie wnętrzowych;
			2. **zaopatrzenie w gaz**:
				1. z sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
				2. z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
				3. z butli z gazem propan-butan;
			3. **zaopatrzenie w ciepło**:
				1. z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła,
				2. ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
				3. z proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
			4. **zaopatrzenie w wodę**:
				1. z sieci wodociągowej,
				2. do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
			5. **odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych**:
				1. zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
				2. do sieci kanalizacji sanitarnej,
				3. dla budynków nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji,
				4. zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
			6. **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:
				1. do sieci kanalizacji deszczowej i rowów,
				2. niezanieczyszczonych do ziemi;
			7. **gospodarowanie odpadami** zgodnie z przepisami odrębnymi;
			8. dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.
		1. Ustala się nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od terenu ZC.
		2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:
			1. obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
			2. możliwość realizacji dojść i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
			3. nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:
				1. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
				2. 1 miejsce parkingowe na 200 m2 powierzchni użytkowej dla usług i handlu, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,
				3. 1 miejsce parkingowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal użytkowy,
				4. 1 miejsce parkingowe na 70 m2 powierzchni użytkowej usług kultu religijnego, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
				5. 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
				6. 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
			4. na pozostałych terenach liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
			5. możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych na całym obszarze planu.
	11. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:
		+ 1. użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
			2. możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu.
	12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
1.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

* 1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: , , ustala się przeznaczenie pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
		1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się: możliwość realizacji usług, zlokalizowanych w parterach budynków, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
		2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. budynki gospodarcze i altany;
			2. garaże;
			3. wiaty do 50 m2;
			4. zieleń urządzoną.
		3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
			1. wolno stojących;
			2. w zabudowie bliźniaczej;
			3. w zabudowie szeregowej.
		4. Dla części terenu znajdującego się w strefie ochrony archeologicznej biernej obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 3.
		5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
			3. maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
			4. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			5. powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
			6. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
			7. dachy:
				1. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20º do 45º, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. b,
				2. kryte:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący,

z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. c;

* + - 1. zakaz realizacji dachów w kolorze niebieskim, zielonym lub fioletowym;
			2. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			3. gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
				1. wolno stojących – 16 m,
				2. w zabudowie bliźniaczej – 26 m;
		1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
				1. wolno stojących – 600 m2,
				2. w zabudowie bliźniaczej – 400 m2,
				3. w zabudowie szeregowej – 250 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
				1. wolno stojących – 20 m,
				2. w zabudowie bliźniaczej – 15 m,
				3. w zabudowie szeregowej – 8m.
		2. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
			1. powierzchnię działki dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
				1. wolno stojących – 600 m2,
				2. w zabudowie bliźniaczej – 400 m2,
				3. w zabudowie szeregowej – 250 m2.
		3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:
			1. związanych z gospodarowaniem odpadami;
			2. handlu hurtowego;
			3. handlu opałem;
			4. warsztatów i myjni samochodowych;
			5. stacji paliw.
	1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: , , ustala się równorzędne przeznaczenie pod:
		+ 1. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
			2. zabudowę usługową.
		1. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. budynki gospodarcze i altany;
			2. garaże;
			3. wiaty do 50 m2;
			4. zieleń urządzoną.
		2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
			1. wolno stojących;
			2. w zabudowie bliźniaczej.
		3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
			3. maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
			4. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			5. powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
			6. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
			7. dachy:
				1. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20º do 45º, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. b,
				2. kryte:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący,

z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. c;

* + - 1. zakaz realizacji dachów w kolorze niebieskim, zielonym lub fioletowym;
			2. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			3. gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej dla:
				1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

wolno stojących – 16 m,

w zabudowie bliźniaczej – 26 m;

* + - * 1. budynków mieszkalno-usługowych i usługowych – 20 m.
		1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki dla:
				1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

wolno stojących – 600 m2,

w zabudowie bliźniaczej – 400 m2;

* + - * 1. budynków mieszkalno-usługowych i usługowych:

wolno stojących – 800 m2,

w zabudowie bliźniaczej – 600 m2;

* + - 1. minimalną szerokość frontu działki dla budynków:
				1. wolno stojących – 20 m,
				2. w zabudowie bliźniaczej – 15 m.
		1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:
			1. powierzchnię działki dla:
				1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

wolno stojących – 600 m2,

w zabudowie bliźniaczej – 400 m2;

* + - * 1. budynków mieszkalno-usługowych i usługowych:

wolno stojących – 800 m2,

w zabudowie bliźniaczej – 600 m2.

* + 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:
			1. związanych z gospodarowaniem odpadami;
			2. handlu hurtowego;
			3. handlu opałem;
			4. warsztatów i myjni samochodowych;
			5. stacji paliw.
	1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie pod: zabudowę usługową.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. zieleń urządzoną;
			2. budynki gospodarcze;
			3. garaże.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
			3. maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
			4. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			5. powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
			6. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
			7. dachy:
				1. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20º do 45º,
				2. kryte:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący,

z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. c;

* + - 1. zakaz realizacji dachów w kolorze niebieskim, zielonym lub fioletowym;
			2. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			3. gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 14 m.
		1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki – 500 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki – 17 m.
		2. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się powierzchnię działki – 700 m2.
		3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:
			1. związanych z gospodarowaniem odpadami;
			2. handlu opałem;
			3. warsztatów i myjni samochodowych;
			4. stacji paliw.
	1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie pod: usługi kultu religijnego.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. budynki gospodarcze;
			2. garaże;
			3. zieleń urządzoną.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
			3. maksymalną intensywność zabudowy – 0,8;
			4. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			5. powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
			6. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
			7. dachy:
				1. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20º do 45º,
				2. kryte:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący,

z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. c;

* + - 1. zakaz realizacji dachów w kolorze niebieskim, zielonym lub fioletowym;
			2. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			3. gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10 m.
		1. W zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
			1. na maksymalną odległość – 1 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
			2. urządzeń dla niepełnosprawnych;
			3. obiektów i technicznych urządzeń związanych z funkcjonowaniem zakładów, takich jak: portiernia, urządzenia obsługi technicznej samochodów.
		2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki – 400 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki – 10 m.
		3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się powierzchnię działki – 400 m2.
	1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się równorzędne przeznaczenie pod:
		+ 1. zabudowę produkcyjną, składy i magazyny;
			2. zabudowę usługową.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. budynki gospodarcze i altany;
			2. zieleń urządzoną.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
			3. parametry, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
			4. maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
			5. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			6. powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
			7. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
			8. dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;
			9. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			10. gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m.
		3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki – 1200 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki – 17 m.
		4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się powierzchnię działki – 1200 m2.
		5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:
			1. związanych z gospodarowaniem odpadami;
			2. warsztatów i myjni samochodowych;
			3. stacji paliw.
	2. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. grunty orne;
			2. zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
			3. sady;
			4. łąki trwałe;
			5. pastwiska trwałe;
			6. rowy;
			7. drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
		2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 6.
		3. Dla części terenu , znajdującego się w strefie ochrony archeologicznej biernej obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 3.
	3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: , ustala się przeznaczenie: las.
		1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 6.
	4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. budynki gospodarcze i altany niezwiązane trwale z gruntem;
			2. zieleń urządzoną;
			3. terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
			4. miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie w formie parkingów terenowych.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 5 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. maksymalną intensywność zabudowy – 0,15;
			3. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			4. powierzchnię zabudowy nie większą niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
			5. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
			6. dachy:
				1. płaskie,
				2. jednospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15º do 42º.
		3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki – 250 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki – 9 m.
		4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się powierzchnię działki – 250 m2.
	5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: cmentarz.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. sakralne obiekty budowlane;
			2. sanitariaty oraz inne obiekty obsługi cmentarza;
			3. dojścia, dojazdy i aleje;
			4. zieleń urządzoną.
		2. Ustala się kształtowanie głównych alei z zielenią wysoką zlokalizowaną po obu stronach alei.
		3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m;
			2. maksymalną intensywność zabudowy – 0,02;
			3. minimalną intensywność zabudowy – 0,001;
			4. powierzchnię zabudowy nie większą niż 2 % powierzchni działki budowlanej;
			5. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
			6. dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;
			7. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
			8. wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenów: **, KSp/U.**
	6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: , ustala się przeznaczenie: zieleń nieurządzona.
		1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 6.
	7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: parking powierzchniowy.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. dojścia i dojazdy;
			2. zieleń urządzoną.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5 % powierzchni działki budowlanej.
	8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie:
		+ 1. podstawowe pod: parking powierzchniowy;
			2. towarzyszące pod: zabudowę usługową.
		1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
			1. dojścia i dojazdy;
			2. zieleń urządzoną;
			3. budynki gospodarcze;
			4. garaże.
		2. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. maksymalną wysokość zabudowy – 6 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. a;
			2. maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;
			3. minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
			4. powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
			5. udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
			6. dachy:
				1. dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 20º do 45º,
				2. kryte:

dachówką ceramiczną,

dachówką cementową,

materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,

blachą łączoną na rąbek stojący,

z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 8 lit. c;

* + - 1. zakaz realizacji dachów w kolorze niebieskim, zielonym lub fioletowym;
			2. nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;
		1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
			1. minimalną powierzchnię działki – 500 m2;
			2. minimalną szerokość frontu działki – 17 m.
		2. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się powierzchnię działki – 700 m2.
		3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się możliwość realizacji budynków usługowych świadczących usługi związane wyłącznie z obsługą terenu ZC.
	1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.
		1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10,5 m do 16 m jak na rysunku planu.
		2. Dla części terenu , znajdującego się w strefie ochrony archeologicznej biernej obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 3.
	2. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.
		1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
			1. szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m jak na rysunku planu;
			2. plac do zawracania samochodów.
	3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: , ustala się przeznaczenie: drogi wewnętrzne.
		1. Ustala się dla terenu:
			1. – szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 11 m jak na rysunku planu;
			2. :
				1. szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5,8 m do 8,5 m jak na rysunku planu;
				2. plac do zawracania samochodów.
	4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-jezdnej.
		1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 m do 5 m jak na rysunku planu.
1.

PRZEPISY KOŃCOWE

* 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.
	2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Zbigniew Kowalczyk**

**UZASADNIENIE**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXI/204/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 14 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

uwzględniając zwłaszcza:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest częściowo zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego, a także w zgodzie z ustaleniami obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadne jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej jako naturalnej kontynuacji zabudowy sąsiedniej w celu uzupełnienia struktury funkcjonalno–przestrzennej tej części miasta i gminy. Co więcej, część obszaru opracowania została przeznaczona pod rozbudowę istniejącego już cmentarza. Podyktowane to zostało stanem powierzchni przeznaczonej na pochówek, który aktualnie jest niedostateczny;

1. walory architektoniczne i krajobrazowe:

poprzez wprowadzenie granicy Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, która wyznaczona została na podstawie danych udostępnianych przez GDOŚ obejmującego swym zasięgiem tereny zlokalizowane na wschód od granicy administracyjnej miasta Końskie. W planie są to głównie tereny rolnicze z niewielkim obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Browarnej. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych tego obszaru. Dla OChK obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody (tekst jednolity: Dz.U. z 2016, poz. 2134 z późn. zm.);

1. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze wyróżnić można:

1. dwa kompleksy użytków leśnych, z których pierwszy zlokalizowany jest w zachodniej części opracowania pomiędzy ulicami Browarną i Izabelowską o powierzchni 2,2300 ha, stanowiący obecnie naturalną barierę przyrodniczą i symboliczną granicę nekropoli – wyłączoną z zabudowy.

Drugi, dużo mniejszy kompleks zajmujący powierzchnię 0,0208 ha, zlokalizowany jest w południowo-zachodniej części planu. Jego granice wyznaczają:

* od północy droga wewnętrzna łącząca ul. Browarną i Izabelowską,
* od wschodu ul. Browarna,
* od zachodu ul. Izabelowska,
* od południa granica opracowania.
1. spory obszar użytków rolnych, zlokalizowany na terenie obrębu Pomyków (obszar wiejski), wschodnia część obszaru opracowania. W skład przedmiotowego obszaru rolnego wschodzą głównie grunty orne, których klasa bonitacyjna kształtuje się pomiędzy wartościami IV-VI oraz pastwiska trwałe V klasy bonitacyjnej. Dodatkowo, przy północnej granicy całego kompleksu rolnego oraz w centralnej części opracowania (teren miejski – działka nr 3173/50) wyodrębnić można obszar gruntów ornych chronionych (klasa bonitacyjna IIIb) o całkowitej powierzchni około 9,3467 ha.

Ustalenie w planie wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 30-80% stanowi znaczący udział pbcz w powierzchni działki. W efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie lokalnego zbiornika wód podziemnych „Końskie”;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Kielcach i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, co więcej uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach, przy czym organ sporządzający projekt:

1. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanej opinii Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Kielcach z dnia 06.02.2017 r., nr pisma: NZ.9022.6.2.2017 adekwatne do złożonych uwag;
2. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 26.01.2017 r., nr pisma: WPN-II.410.1.1.2017.ML adekwatne do złożonych uwag.
3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze planu występuje zabytek archeologiczny (stanowisko archeologiczne 79-61/11 Izabelów AZP) wraz ze strefą ochrony archeologicznej biernej obejmujący swoim zasięgiem obszar około 0,7649 ha zlokalizowany w południowo-wschodniej części opracowania w niewielkiej odległości od ul. Browarnej. W skład stanowiska archeologicznego wchodzą: osada neolityczna oraz ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego.

Dodatkowo część terenów planu położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej biernej.

Dla zabytku archeologicznego oraz strefy ochrony archeologicznej biernej wprowadzono następujące ustalenia:

1. zakaz przekształcania bądź użytkowania strefy archeologicznej ochrony biernej w jej granicach w sposób, który mógłby powodować degradację jej wartości naukowej i kulturowej. Do tych działań należą w szczególności prace związane z wybiórką piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu,
2. w obrębie obszaru strefy zlokalizowanego na gruntach rolnych dopuszczenie dalszego rolniczego użytkowania tych gruntów,
3. podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach tej strefy wymaga uzyskania szczegółowych wytycznych, opinii i uzgodnień konserwatorskich, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego), których rodzaj i zakres każdorazowo ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków,
4. przy wydawaniu wymaganej odrębnymi przepisami decyzji administracyjnej należy podać informację o obecności strefy archeologicznej ochrony biernej i związanych z nią szczegółowymi ustaleniami konserwatorskimi;

Ponadto, częściowo obszar opracowania leży w strefie Parku Kulturowego Miasta Końskie. Jest to fragmentu planu zlokalizowany w północno-zachodniej części planu pomiędzy ulicami Browarną a Izabelowską.

W ramach planu ochrony parku kulturowego przewiduje się szereg działań mających na celu jego rewaloryzacje, pielęgnację zieleni miejskiej, przywrócenie jakości przestrzeni publicznych, a także możliwość adaptacji niektórych rejonów (np. otoczenia stawów przy ul. Browarnej) do celów rekreacyjno-wypoczynkowych. Plan ochrony parku kulturowego przewiduje szereg działań planistycznych i pielęgnacyjnych wpływających na poprawę jakości przestrzeni miejskiej zarówno w sferze jakości krajobrazu publicznego jak i jakości tkanki miejskiej i architektonicznej miasta. Wszystkie ustalenia dotyczące ochrony parku wynikają z przepisów odrębnych zawartych w Planie Ochrony Parku Kulturowego Miasta Końskie – Uchwała Nr XXXIII/317/2006 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 27 kwietnia 2006 r..

1. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, a także wprowadza standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronnie akustycznej. Ponadto plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz wprowadza strefę 50 m ograniczonego użytkowania od cmentarza, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Co więcej, plan ustala nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od terenu ZC (cmentarza). Obecnie wszystkie budynki korzystające z wody, zlokalizowane w odległości od 50 do 150 m od cmentarza posiadają podłączenie do sieci wodociągowej. W nawiązaniu do przepisów odrębnych określających jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze oraz w związku z powyższym postanowiono odstąpić od wyznaczania granicy strefy ograniczonego użytkowania w odległości 150 m od cmentarza.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

1. walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do wszelkiej infrastruktury technicznej, która zlokalizowana jest głównie w ciągu ulic: Browarnej oraz Izabelowskiej.

Teren znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, w sąsiedztwie takich terenów jak:

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2. zabudowa usługowo-produkcyjna,
3. cmentarz,
4. tereny rolnicze,
5. inne tereny zielone;

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług nieuciążliwych, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;

1. prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej oraz cmentarza;

1. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

1. potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza nowe elementy układu dróg publicznych i wewnętrznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. W graniach opracowania planuje się cmentarz, który jest naturalnym rozwiązaniem problemu niewystraczającego miejsca w graniach obecnie funkcjonującego cmentarza;

1. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Jedynym ograniczeniem dla rozwoju infrastruktury związanej z odprowadzaniem ścieków jest zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

1. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

1. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
2. ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;
3. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXI/204/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie w rejonie ulicy Browarnej oraz części sołectwa Pomyków Rada Miejska w Końskich podjęła w dniu 14 kwietnia 2016 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Końskie kolejno:

1. ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 19 maja 2016 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
3. wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
4. rozpatrzył złożone wnioski,
5. sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
6. sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
7. przedłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
8. uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
9. wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
10. ogłosił w dniu 15 marca 2017 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 24 marca 2017 r. do 27 kwietnia 2017 r. r. oraz w dniu 21 kwietnia 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
11. wyznaczył termin do 19 maja 2017 r. , w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
12. podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna,
13. w związku z trwającą równolegle procedurą zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, które zostało uchwalone przez Radę Miejską w Końskich dnia 29 czerwca 2017 r. Uchwałą Nr XXXVI/348/2017 należało wprowadzić w projekcie przedmiotowego planu odpowiednie korekty wynikające z ostatecznej wersji uchwalonego studium,
14. mając na uwadze powyższe Burmistrz Miasta i Gminy Końskie ponownie ogłosił w dniu 7 sierpnia 2017 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 16 sierpnia 2017 r. do 11 września 2017 r. oraz w dniu 8 września 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
15. wyznaczył terminy, w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko:
* dla projektu planu do 27 września 2017 r.,
* dla projektu prognozy oddziaływania na środowisko do 6 października 2017 r.;
1. podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowe i usługowe w różnej konfiguracji.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne terenu opracowania), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Na obszarze planu zlokalizowane są drogi publiczne, które mogą bezpośrednio i pośrednio obsługiwać przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów**:**

projekt planu nie wprowadza takich ustaleń, z uwagi na brak elementów związanych z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów w granicach opracowania.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych przyjętej uchwałą Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r.

Obowiązujący na tym terenie plan (Uchwała Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2013 r.) nie został bezpośrednio wskazany do aktualizacji w uchwale Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r., ponieważ podczas opracowywania analizy zmian plan był w trakcie realizacji.

Natomiast z uwagi na fakt, iż po uchwaleniu przez Radę Miejską w Końskich Uchwały Nr XXXIII/348/2013 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej Wojewoda Świętokrzyski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 02.12.2013 r. znak: IN-III.4130.13.2013 stwierdził w części nieważność Uchwały Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2013 r. w zakresie części załącznika nr 1 do uchwały. Nieważność dotyczyła:

* części terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC (teren położony poza granicami Parku Kulturowego Miasta Końskie jako obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru konserwatorskiego) stanowiącego część działki nr ewid. 3173/13 (na rysunku planu miejscowego przedstawiona jako działki nr ewid. 3173/5),
* 50-metrową strefę ochrony sanitarnej cmentarza znajdującą się na terenie rolniczym oznaczonym symbolem 3R.

Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta i Gminy Końskie przystępując do sporządzenia planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego szacunkowe docelowe wpływy do budżetu gminy oraz koszty związane z uchwaleniem planu miejscowego przedstawiają się następująco:

* + - 1. dochody gminy:

a) potencjalne roczne docelowe wpływy z podatku od nieruchomości z nowych terenów budowlanych – 246 400 zł,

b) szacunkowe, docelowe wpływy podatku jw. w okresie 15 lat przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 10 roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawki podatku) – 1 996 000 zł,

c) potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej pobieranej w wyniku sprzedaży nieruchomości w ciągu pięciu lat od wejścia w życie ustaleń planu miejscowego – 314 000 zł,

d) potencjalne wpływy z opłaty adiacenckiej – 0 zł,

e) sprzedaż gruntów komunalnych – 0 zł.

2) wydatki gminy:

1. wykup terenów pod cele publiczne – 3 200 zł,

b) budowa infrastruktury technicznej – 99 400 zł,

c) potencjalne koszty związane z roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu przejrzystości prognostycznej.

Opracowany projekt zmiany planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego może spowodować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, ponieważ część nieruchomości objęta zmianą planu będzie mogła być zabudowana w sposób, który realnie wpływa na wzrost wartości nieruchomości (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej).

Prognoza przewiduje niewielkie wydatki związane z zakupem gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego oraz związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej.

W związku z tym uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znacznego obciążenie budżetu gminy.

Opracowany projekt planu miejscowego ma niewielki ale korzystny wpływ na budżet gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.