

UCHWAŁA NR LVIII/536/2018
RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH
z dnia 31 października 2018 r.

w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej,
Folwarcznej i Browarnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w związku z uchwałą Nr XXVIII/275/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 4028), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXVIII/275/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej,

3. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Końskich;

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Końskich;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt.-wys. w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w mieście Końskie, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki budowlanej zajęta pod budynki;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego. Pod przeznaczenie dopuszczalne nie można zagospodarować więcej niż 30 % powierzchni terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym oraz łączna powierzchnia użytkowa obiektów dopuszczonych winna być mniejsza niż 30 % łącznej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy podziemnych części budynku, urządzeń budowlanych związanych z budynkiem oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, winda, pochylnia, podest, rampa i inne detale wystroju architektonicznego nie więcej niż 1,5 m;
- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 12) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu. Budynki do adaptacji mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące zagospodarowania działki budowlanej;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;
- 14) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, stanowiące kondygnację w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

- 16) **historyczna kolorystyka** – należy przez to rozumieć kolorystykę z gamy naturalnych barw ziemi, jasnych pastelowych (od barwy kości słoniowej do ugru jasnego oraz barw chłodnych z odcieni jasnej zieleni);
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców stanowiących rodzaje działalności nie zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona;
- 18) **oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 19) **wymagania parkingowe** – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 20) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe lub garażowe;
- 21) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej na rzecz osób i firm, handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² i rzemiosło, z wyłączeniem produkcji;
- 22) **wytwórczość produkcyjna – rzemiosło** - należy przez to rozumieć prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej na rzecz osób i firm, w tym szczególnie rzemiosła z zakresu kamieniarstwa;
- 23) **nieuciążliwa działalność gospodarcza** – działalność gospodarcza której uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczony symbolem **1MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) oznaczony symbolem **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenie terenów;
- 5) granica Parku Kulturowego Miasta Końskie;
- 6) granica strefy archeologicznej biernej;
- 7) obszar położony w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linie wymiarowania

§ 6. 1. W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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,
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi nieuciążliwe) w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jednej z ww. funkcji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi użyteczności publicznej;
 - b) wytwórczość produkcyjna – rzemiosło;
 - c) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz wiaty,
 - d) miejsca postojowe, parkingi oraz dojścia i dojazdy;
 - e) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji podstawowych i dopuszczalnych;

- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w budynku mieszkalnym pod warunkiem, że jej powierzchnia całkowita nie będzie większa niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych lub dopuszczalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w szczególności: myjni samochodowych, stacji paliw.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami - **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi użyteczności publicznej lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej;
 - b) usługi nieuciążliwe w parterach zabudowy mieszkaniowej;
 - c) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz wiaty;
 - d) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji podstawowych i dopuszczalnych.
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w szczególności: myjni samochodowych, stacji paliw.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wyznacza się na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) od strony drogi publicznej przylegającej do zachodniej granicy obszaru objętego planem (ul. Browarna) w odległości 6 metrów;
 - b) od strony drogi publicznej przylegającej do południowej granicy obszaru objętego planem (ul. Folwarczna) w odległości 6 metrów;
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**, od strony drogi publicznej przylegającej do granicy obszaru objętego planem (ul. Kościeliska) w odległości 6 metrów;
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** od północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem po południowej i zachodniej granicy działki o nr ewid. 3173/14;
 - e) od północnej granicy obszaru objętego planem w odległości 4 metrów;
 - f) od linii rozgraniczającej tereny **1MN/U** oraz **1MN** w odległości 4 metrów;
- 3) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie

- z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remoncie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
 - 5) zakaz stosowania w zabudowie ścian pełnych od strony terenów dróg publicznych;
 - 6) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz naziemnych ciepłowniczych;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
 - 8) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;
 - 9) zakaz dowieszania przewodów napowietrznych na latarniach (wyłączając dekoracje okolicznościowe).

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 10. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ze względu na położenie całego obszaru opracowania w granicach lokalnego zbiornika wód podziemnych Końskie ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, których zanieczyszczenie przekracza dopuszczalne normy,
 - b) zakaz stosowania nieutwardzonych miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zakaz magazynowania odpadów w sposób mogący powodować przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;
 - 2) możliwość zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych z sieci infrastruktury technicznej istniejącej w ulicach Źródlanej, i Folwarcznej, przylegających do obszaru planu;
 - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych, które powinny być rozprowadzone po gruncie w ramach własnej nieruchomości;
 - 4) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację oraz zapobieganie uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
 - 5) na terenach o podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniu usług - uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - 6) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;
 - 7) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U**, przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- 8) zakaz gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 9) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 10) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia, dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 11) ustalenia, o których mowa w pkt 9 i 10, nie dotyczą inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 12) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu na wszystkich terenach za wyjątkiem składowania tymczasowego do czasu wywozu;

Rozdział 5.

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

§ 11. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony archeologicznej biernej dla obszaru położonego w granicach Parku Kulturowego Miasta Końskie, w ramach której obowiązują:

- 1) zapewnienie nadzoru archeologicznego w przypadku prowadzenia prac ziemnych;
- 2) prowadzenie inwestycji zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 3) Ustala się ochronę układu urbanistycznego poprzez ochronę i rewaloryzację terenu folwarku położonego w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U.

2. Dla obszaru położonego w granicach Parku Kulturowego Miasta Końskie ustala się obowiązek ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie 1MN/U ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;

- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy zgodnych z miejscową tradycją, tj.:
 - a) kamień naturalny w cokołach przyziemia, gzymsach i nad nimi, portalach drzwiowych, bramach przejazdowych, okiennicach,
 - b) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - c) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji,
 - d) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,
 - e) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,
 - f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokrycia dachów,
- 10) spójne dla całego budynku podziały okienne;
- 11) dopuszczenie utrzymania parametrów istniejącej zabudowy;
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §24.

2. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 6 m;
- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
- 3) sumę powierzchni zabudowy budynków gospodarczych nie większą niż 20 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) dachy budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcje mieszkaniową.

§ 13. 1. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie **1MN** ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki budowlanej;
- 10) dachy kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym o barwie jasnej, naturalnej ceramiki (ochry i sjeny palone), grafitowej oraz matowej fakturze;
- 11) elewacje budynków w jasnych kolorach pastelowych;
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z §24.

2. W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większą niż 6 m;

- 2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
- 3) sumę powierzchni zabudowy budynków gospodarczych nie większą niż 20 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) dachy budynków: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcje mieszkaniową.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki nie mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci infrastruktury technicznej oraz podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, których celem jest poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w ust. 1 w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą publiczną lub ciągiem pieszo-jezdnym, z których ustalono obsługę komunikacyjną, powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.

2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w sposób nienaruszający ustaleń planu;

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

§ 16. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie elektroenergetyki**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane poza obszarem opracowania na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznych, realizowanych jako sieci kablowe w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wyłącznie wewnętrznych na wszystkich terenach w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz pod warunkiem nie naruszenia ustaleń planu miejscowego.

- 4) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, należy przewidzieć przebudowę tych linii na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem budowy każdych elektrowni wiatrowych, w tym na potrzeby własne.

§ 17. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową Ø150 zlokalizowaną w ul. Folwarcznej;
- 2) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z innej sieci niż wymienionej w pkt. 1, jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych i ekonomicznych;
- 3) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi na wypadek awarii;
- 5) w przypadku realizacji sieci wodociągowej ustala się obowiązek podłączenia do sieci w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;.

§ 18. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i **oczyszczania ścieków sanitarnych:**

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej Ø200 zlokalizowanej poza obszarem planu - w ul. Folwarcznej i ul. Źródlanej,
- 2) ustala się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do innej sieci niż wymienionej w pkt. 1, jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych, ekonomicznych oraz ukształtowania terenu,
- 3) ustala się możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się dla budynków nie posiadających możliwości przyłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb wyłącznie jako rozwiązania tymczasowego;
- 5) w przypadku realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do sieci w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

§ 19. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się obowiązek maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce;

- 2) ustala się obowiązek budowy separatorów na wylotach kanałów deszczowych do odbiorników;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio na tereny dróg, tereny ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych.

§ 20. 1. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie gazyfikacji**:

- 1) dopuszcza się możliwość korzystania ze zbiorników gazu i butli gazowych;

§ 21. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie energetyki cieplnej**:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%.

§ 22. 1. W **zakresie gospodarki odpadami** ustala się:

- 1) w przypadku odpadów komunalnych, odbiór odpadów odbywać się będzie na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje:
 - a) magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz prowadzenie selektywnej zbiórki,
 - b) odbierania odpadów z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania i unieszkodliwiania.

§ 23. 1. W **zakresie obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym (ulice: Browarna, Źródłana i Folwarczna).
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
 - b) dla usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej.
- 3) na terenie stref zamieszkania oraz stref ruchu w obszarze planu ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne i w budynkach garażowych

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział X

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 25. Dla terenów wyznaczonych w planie, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Kowalczyk

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 4028), przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVIII/275/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwanej dalej „ustawą”, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie.

Przedmiotowa uchwała zwana dalej „projektem planu miejscowego”, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXVIII/275/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej.

„Projekt zmiany planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
2. Wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
3. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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;
4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują te tereny oraz wskazane poniżej elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:
 - 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
 - 4a) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 4b) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, stanowiący integralną część planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/348/2017 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 29 czerwca 2017 r., zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 9 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, a także obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187, z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do ich określenia.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają

- na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną oraz dostęp komunikacyjny. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
 - 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez uwzględnienie zasad ładu przestrzennego i polityki przestrzennej gminy ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wytyczone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
 - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną wszystkich terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Ponadto w projekcie planu miejscowego ustala się miejsca do parkowania, w tym miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w VIII rozdziale. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu zmiany planu miejscowego poprzez umieszczenie w dniu 18.04.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 11.05.2018 r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Końskich, na spotkanie przybyła 1 zainteresowana osoba. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

- 12) W związku ze zmianami zapisów zawartych w projekcie planu umieszczono w dniu 28.06.2018 r. ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 20.07.2018 r., w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Końskich, lecz nie odbyła się z powodu nie przybycia osób zainteresowanych. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 17 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz § 10 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy:

Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ściśle powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Zabudowa usytuowana jest w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141, z 2018 r. poz. 1669).

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

Uchwałą Nr VI/70/2011 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych, Rada Miejska w Końskich przyjęła przygotowaną przez Burmistrza ocenę aktualności studium i planów miejscowych.

Na podstawie przygotowanej przez Burmistrza analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu 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 planu miejscowego, że stwierdza się, że:

- 1) istnieje potrzeba podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia aktualizacji Studium przyjętego uchwałą Nr XII/62/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2007. Główną przesłanką takiego działania są zmiany w polityce przestrzennej miasta i gminy wynikające z dynamicznie rozwijającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym, wzrost popytu na tereny związane z usługami oraz na tereny inwestycyjne.
- 2) aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Końskie, które zawierają ustalenia, w większości zgodne z określonymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszarów, dla których zostały sporządzone.

Tym samym, uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego wypełnia zlecenia zawarte w analizie poprzez: wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

wyznaczonych w sporządzonej aktualizacji Studium) w odpowiedzi na dynamicznie rozwijającej się sytuacji na rynku mieszkaniowym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia Planu wynika, że jego realizacja wpłynie nieznacznie na dochody i wydatki jakie poniesie miasto w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla miasta wieloma innymi korzyściami. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni miejskiej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści, których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić. Prognoza wykazuje zasadność podejmowania działań planistycznych na terenie objętym opracowywanym planem. Podane dane mają charakter szacunkowy i określają wyłącznie prawdopodobne wielkości finansowe związane z realizacją i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi.

Reasumując, całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla miasta korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu miasta stałym źródłem wpływów z tytułu podatków. Ład przestrzenny wprowadzony poprzez rozwiązania zawarte w planie będzie pozytywnie oddziaływał jeszcze przez długi czas po okresie objętym prognozą. Dlatego inwestycja w planowany rozwój na pewno przyniesie materialne jak i niematerialne korzyści Miastu Końskie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej (uchwała Nr XXVIII/275/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r.), w dniu 05.01.2017 r. Burmistrz Miasta i Gminy Końskie podał do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie Echo Dnia, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Końskich, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Wnioski należało składać na piśmie oraz ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta i Gminy w Końskich, ul. Partyzantów 1, 26-200 Końskie oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym, w terminie do dnia 03.02.2017 r.

Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 5 wniosków

przekazanych spośród instytucji opiniująco/uzgadniających oraz nie wpłynęły żadne wnioski „indywidualne”. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium.

W trakcie sporządzania projektu planu, zostały przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Ostatecznie „Projekt Planu Miejscowego” uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

W dniu 18.04.2018 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o wyłożeniu w dniach od 26.04.2018 do dnia 17.05.2018 projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 01.06.2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 11.05.2018 r., lecz nie odbyła się z powodu nie przybycia osób zainteresowanych. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

W związku z korektą zapisów dokonanych w projekcie planu, w dniu 28.04.2018 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o ponownym wyłożeniu w dniach od 06.07.2018 do dnia 27.07.2018 projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 10.08.2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 20.07.2018 r., lecz nie odbyła się z powodu nie przybycia osób zainteresowanych. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

W trakcie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Źródlanej, Folwarcznej i Browarnej uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/348/2013 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 4028) zaistniała konieczność zmiany planu w związku potrzebą usankcjonowania stanu istniejącego na danym terenie, oraz nowe potrzeby właścicieli nieruchomości. Na obszarze wcześniej przeznaczonym jako tereny zieleni parkowej oraz wód powierzchniowych, zmiana planu wyznacza obszary przeznaczone na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (1MN/U).

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.