

Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Końskich  
z dnia ..... roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr LIII/513/18 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie” (uchwała Nr XXI/189/2020 r. Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r.), Rada Miejska w Końskich uchwała, co następuje:

## Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta, zwany dalej „planem”, dotyczy obszaru o powierzchni ok. 29,5 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci większym niż 12°;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez ich przekraczania. Nie dotyczy to elementów takich jak: ocieplenie ściany, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 5) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia

oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz takie działalności, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do nieuciążliwych usług nie można zaliczyć działalności usługowej obejmującej: skup, przeładunek, handel złomu i innych odpadów, warsztatów i myjni samochodowych, stacji paliw, stacji kontroli pojazdów;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;
- 7) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, m.in. z zakresu: oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, usług administracji publicznej oraz innych usług służących mieszkańcom;
- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniższej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyższej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) krzyże i kapliczki przydrożne;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych "Końskie" LZWP Nr 411;
- 2) granica strefy technicznej od stacji transformatorowej;
- 3) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla terenów: 1MN ÷ 3MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenów: 1MN/U ÷ 4MN/U;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, dla terenu 1MW/U;
- 4) zabudowa usług publicznych, dla terenu 1UP;
- 5) droga publiczna klasy głównej, dla terenu 1KDG;
- 6) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenu 1KDL;
- 7) droga publiczna klasy lokalnej, dla terenu 1KDD;
- 8) publiczny ciąg pieszy, dla terenu: 1KP;
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, dla terenu 1IE.

2. Dla terenów, dla których określono więcej niż jedno przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację każdego z nich w dowolnych proporcjach.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się: altany, wiaty, dojścia, dojazdy, stanowiska postojowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia sportu i rekreacji.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania plan nie określa:

- 1) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) obowiązek lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wymiarowanymi i określonymi na rysunku planu, przy uwzględnieniu pkt 3;
- 2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynków do krawędzi jezdni przylegających dróg, przy uwzględnieniu pkt 3;
- 3) obowiązek usytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy usługowej,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
  - a) dla terenów MN jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów MN/U i terenu 1MW/U jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenu 1UP jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla zabytku nieruchomego, znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków (budynku przy ul. Piłsudskiego 113), wskazanego na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania historycznej formy w zakresie bryły, kształtu, geometrii dachu oraz zastosowanych rozwiązań materiałowych;
- 2) dla krzyży i kapliczek przydrożnych, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz zachowania historycznej formy obiektu oraz zastosowanych rozwiązań materiałowych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dla terenów 1KDG, 1KDL, 1KDD zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla terenu 1UP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych o wysokości do 3 m.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków przeznaczonych na usługi publiczne;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w formie parkingu lub garażu;
- 4) obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) obszar położony w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych "Końskie" LZWP Nr 411;
- 2) granicę strefy technicznej od stacji transformatorowej;
- 3) zabytek nieruchomy, znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków (budynku przy ul. Piłsudskiego 113).

2. W granicach obszaru i strefy, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu ustaleń § 9 pkt 1 uchwały.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Dla terenów MN oraz MN/U w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Dla terenów MN oraz MN/U w przypadku lokalizacji zabudowy: szeregowej, grupowej, ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 150 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 6 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) dla systemu komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg: 1KDG, 1KDL, 1KDD, ulicy Gimnazjalnej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDG, 1KDL, 1KDD;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach planu, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją: przyłączenia do sieci, indywidualnego ujęcia wody, indywidualnego urządzenia gromadzenia ścieków,
  - b) powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenów dróg lub poprzez sieci realizowane w granicach innych terenów, pod warunkiem, że nie kolidują z zagospodarowaniem terenu,
  - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,

- e) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, lub zagospodarowanie w obrębie własnej działki,
- g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych,
- h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,
- i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

§ 15. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 30%, z zastrzeżeniem ust. 1

2. Dla terenów: 1KDG, 1KDL, 1KDD, 1KP, 1IE ustala się stawkę w wysokości 0,1%.

## Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów MN ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych z dachami stromymi do 10 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) dla budynków mieszkalnych z dachami płaskimi do 8 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
- c) dla pozostałych budynków oraz budowli, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, do 6 m,
- d) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 10 m;

2) dachy budynków:

- a) płaskie,
- b) strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,00.

§ 17. 1. Dla terenów MN/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

2. Dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. W ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych lub usługowych z dachami stromymi do 10 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) dla budynków mieszkalnych lub usługowych z dachami płaskimi do 8 m oraz maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych,
- c) dla pozostałych budynków oraz budowli, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, do 6 m,
- d) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 10 m;
- 2) dachy budynków:
  - a) płaskie,
  - b) strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,00.

§ 18. 1. Dla terenu 1MW/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

2. W ramach zabudowy usługowej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług.

3. W ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12 m oraz maksymalnie do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - b) dla pozostałych budynków oraz budowli, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, do 6 m,
  - c) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 10 m;
- 2) dachy budynków:
  - a) płaskie,
  - b) strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 4,00.

§ 19. 1. Dla terenu 1UP ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usług publicznych.

2. Na terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, dopuszcza się nieuciążliwe usługi zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach terenu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 15 m;
- 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 3,00.

§ 20. 1. Dla terenu 1KDG ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,9 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: zieleni, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zgodnych z klasą drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: zieleni, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zgodnych z klasą drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: zieleni, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń zgodnych z klasą drogi, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. 1. Dla terenu 1KP ustala się przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających od 2,6 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację: dróg rowerowych, zieleni, obiektów małej architektury.

§ 24. 1. Dla terenu 1IE ustala się przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 6 m;
- 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,80.

### Rozdział 3 Ustalenia końcowe

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Końskich  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Końskich zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Końskich  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych  
w planu, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Końskich zarządza, co następuje:

.....

Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Końskich  
z dnia .....

**Dana przestrzenne.**



### **Uzasadnienie**

do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Końskich  
z dnia..... roku

**1. Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 Ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta, dalej zwany Projektem planu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIII/513/18 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego po granice administracyjne miasta.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3,
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie” (uchwała Nr XXI/189/2020 r. Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r.), zwanego dalej Studium. Dla obszaru objętego Projektem planu Studium określa następujące przeznaczenie terenów:

- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- U teren zabudowy usługowej.

Ustalenia Projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 29,5 ha, zlokalizowany na terenie miasta Końskie w rejonie ulic Gimnazjalnej, Kapitana Stoińskiego, Józefa Marszałka Piłsudskiego. Jest to obszar zurbanizowany z istniejącą zabudową o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Zabudowy skupia się głównie wzdłuż dróg. Zachodnią granicę planu stanowią granice administracyjne miasta, wschodnią ul. Stoińskiego i północną droga wojewódzka ul. Piłsudskiego, południową ul. Gimnazjalna. Przez obszar, głównie wzdłuż dróg, przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone zgodnie ze Studium pod zabudowę nie wymagają rozbudowy systemu komunikacyjnego.

**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 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 zabudową ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych uchwały, jak również poprzez zachowanie istniejących gruntów leśnych; jedynie w przypadku realizacji koniecznych inwestycji drogowych związanych z poszerzeniami dróg publicznych przeznaczano grunty leśne na cele drogowe;
  - 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych uchwały;
  - 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, terenów bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną;
  - 6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w Projekcie planu linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczana inaczej;
  - 7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – Projekt planu nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione przez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – Projekt planu uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych;
  - 10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz uwag do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej BIP umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie z dnia 14.09.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków wpłynęło 1 wniosek. (...);
  - 11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;
  - 12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidujące możliwość rozbudowy sieci wodociągowej.

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. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu 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 miasta. 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, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując Projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu

terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej.

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

Uchwałą Nr VI/70/2011 z dnia 19 maja 2011 r. została przyjęta ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie oraz planów miejscowych, Rada Miejska w Końskich przyjęła przygotowaną ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, 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, że dla przedmiotowego obszaru, zasadne jest sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego Projektu planu jest zgodne z wynikami analizy.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

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 projektu planu miejscowego w dniu 14.09.2020 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej BIP zostało umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu Projektu planu. Projekt planu przygotowany został zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. (...)

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

Projekt planu wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę, w ramach, których lokalizowana może być zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Ustalenia planu przewidują rozwój zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową. Przeznaczenie obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnione o tereny zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Dominującym przeznaczeniem terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto Projekt planu wyznacza tereny komunikacji (drogi publiczne i ciąg pieszy). Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, szczegółowych

zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zasad szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. W ramach przeznaczenia terenów ustalono poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia. W ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu 1UP dopuszczono lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o wysokości do 3 m. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i zabudowy mieszkaniowej. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszczono sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki i bezpośrednio przy granicy, określono zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawniony został obszar położony w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych "Końskie" LZWP Nr 411 oraz granica strefy technicznej od stacji transformatorowej. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem terenu i będzie możliwe zagospodarowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem lub jest związana z użytkowaniem terenu, a w szczególności realizacją przyłączenia do sieci. Plan określił sposób zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalono stawki procentowe. Pozostałe ustalenia dla terenów zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych.

6. Podsumowanie.

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