

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część
sołectwa Wąsosz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXI/187/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wąsosz, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wąsosz 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część sołectwa Wąsosz, zwany dalej „planem”, dotyczy obszaru o powierzchni ok. 326 ha, którego granice określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały i 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. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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;
- 3) nieuciążliwej produkcji lub nieuciążliwych usług – należy przez to rozumieć działalności gospodarcze spełniające wymogi ochrony środowiska, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Ponadto, do nieuciążliwej produkcji lub nieuciążliwych usług, nie można zaliczyć:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii,
 - b) działalności związanych z gospodarowaniem odpadami lub złomem,
 - c) produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych lub biogazowni,
 - d) działalności związanych z przewozem, magazynowaniem, spedycją towarów,
 - e) warsztatów samochodowych,

- f) myjni samochodowych,
 - g) stacji paliw,
 - h) stacji kontroli pojazdów;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;
 - 5) 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;
 - 6) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 7) 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;
 - 8) 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) strefa ochronna dla obszaru kolejowego;
- 6) przeznaczenie terenów;

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

- 1) obszar położony w granicach Konecko-Łopuszniańskiego obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) obszar położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Czarnej (PLH260015);
- 3) obszar położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Krasnej (PLH260001);
- 4) obszary położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) obszary położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) zabytki w gminnej ewidencji zabytków [wraz z lp. zabytku];
- 7) zabytki archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków [wraz z nr AZP];
- 8) obszar położony w granicy kolejowego terenu zamkniętego;
- 9) granica terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz;
- 10) granica terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz.

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 – 20MN;
- 2) zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa, dla terenów: 1P/U, 2P/U;
- 3) zabudowa usługowa, zabudowa usług publicznych, dla terenu 1U/UP;
- 4) zabudowa usług publicznych, dla terenu 1UP;
- 5) droga publiczna klasy zbiorczej, dla terenu 1KDZ;

- 6) droga publiczna klasy dojazdowej, dla terenów: 1KDD – 3KDD;
- 7) droga wewnętrzna, dla terenów: 1KDW – 14KDW;
- 8) publiczny ciąg pieszy, dla terenów 1KP – 3KP;
- 9) teren komunikacji kolejowej, dla terenów 1KK, 2KK;
- 10) infrastruktura techniczna – wodociągi, dla terenu 1IW;
- 11) lasy, dla terenów: 1ZL – 56ZL;
- 12) zieleń nieurządzona, dla terenów: 1ZN – 49ZN;
- 13) wody powierzchniowe, dla terenów: 1WP – 4WP.

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, poza budynkami i urządzeniami z nimi związanymi, realizowanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się: dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury.

§ 6. Ze względu na uwarunkowania, plan nie określa:

- 1) terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;
- 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) infrastruktury kolejowej;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów: U/UP, UP, jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązuje sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami planu, uwzględniający przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek kaplicy pw. Matki Boskiej Częstochowskiej (mur. z XVIII w. rozbudowany w latach 80-tych XX w.) [1]¹;
- 2) kapliczka w miejscowości Wąsosz Nowiny (mur. z żeliw. ogrodzeniem) [2];
- 3) kamienny krzyż przydrożny w miejscowości Wąsosz Nowiny (mur.) [3];
- 4) kamienny krzyż przydrożny w miejscowości Wąsosz Nowiny (mur.) [4];

¹ W nawiasie kwadratowym podano liczbę porządkową zabytku w granicach obszaru objętego planem.

5) kamienny krzyż przydrożny w miejscowości Wąsosz Zarowie (mur. z żeliw. ogrodzeniem) [5].

3. Dla zabytku wymienionego w ust. 2 pkt 1, obowiązują następujące warunki jego ochrony: utrzymanie obiektu i zakaz przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych.

4. Dla zabytków wymienionych w ust. 2 pkt 2-5, obowiązują następujące warunki ich ochrony: zachowanie i ochronę elementów środowiska kulturowego mających wpływ na kształtowanie tożsamości miejsca tj. istniejących przydrożnych obiektów kultu religijnego poprzez:

- 1) zachowanie formy i detali obiektu;
- 2) zapewnienie swobodnego do nich dostępu;
- 3) zakaz przesłaniania innymi obiektami budowlanymi;
- 4) zachowanie oryginalnych żeliwnych ogrodzeń i bieżąca ich konserwacja – w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 2 i 5.

5. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są następujące zabytki archeologiczne w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) stanowisko archeologiczne nr 80-61-11 AZP;
- 2) stanowisko archeologiczne nr 80-61-15 AZP;
- 3) stanowisko archeologiczne nr 80-61-16 AZP;
- 4) stanowisko archeologiczne nr 80-61-9 AZP;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 80-61-8 AZP;
- 6) stanowisko archeologiczne nr 80-61-8 AZP.

6. Dla zabytków archeologicznych, wymienionych w ust. 5, ustala się ich ochronę poprzez zapewnienie nadzoru nad badaniami archeologicznymi w przypadku prowadzenia prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów: 1KDZ, KDD, zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dla terenów: U/UP, UP, 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 lokalizowana jest inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) 1 stanowisko na 5 osób zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania dla samochodów w dowolnej formie;
- 4) obowiązek lokalizacji i zapewnienia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obszar położony w granicach Konecko-Łopuszniańskiego obszaru chronionego krajobrazu;
- 2) obszary położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk doliny Czarnej (PLH260015);
- 3) obszary położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk doliny Krasnej (PLH260001);

- 4) obszary położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) obszary położone w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) obszar położony w granicy kolejowego terenu zamkniętego;
- 7) granicę terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz;
- 8) granicę terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz.

§ 13. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ograniczenia, o których mowa w ust. 2.

2. W granicach kolejowego terenu zamkniętego oraz w sąsiedztwie linii kolejowej, w tym w strefie ochronnej dla obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. W granicach terenu ochrony pośredniej i bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz obowiązują ograniczenia wynikające z rozporządzenia Nr 1/2025 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 3 stycznia 2025 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wód podziemnych w miejscowości Wąsosz, gmina Końskie.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu nie mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

§ 15. 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: 1KDZ, KDD, KDW,
 - b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi: 1KDZ, KDD, KDW;
- 2) dla systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na wszystkich terenach w granicach obszaru objętego planem, pod warunkiem, że nie koliduje z zagospodarowaniem i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu 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 i nie spowodują zmiany przeznaczenia terenu,
 - c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - d) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub do indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, lub zagospodarowanie w obrębie własnej działki,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
 - g) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła,
 - h) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł gazu,

- i) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

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

2. Dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie jako budynków wolno stojących.

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 dla budynków mieszkalnych do 12 m;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt 1, do 6 m;
- 3) dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,00.

§ 18. 1. Dla terenów P/U ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację nieuciążliwej produkcji lub nieuciążliwych usług.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 m;
- 2) dachy budynków o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,20.

§ 19. 1. Dla terenu U/UP ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, zabudowa usług publicznych.

2. W ramach przeznaczenie terenu dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług lub usług publicznych.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 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 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,20.

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

2. 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 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,20.

§ 21. Dla terenu 1KDZ ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów KDD ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów KDW ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenów KP ustala się przeznaczenie terenu – publiczny ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 25. 1. Dla terenów KK ustala się przeznaczenie terenu – teren komunikacji kolejowej – infrastruktura kolejowa.

2. Sposób zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 26. 1. Dla terenu 1IW ustala się przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – wodociągi.

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

- 1) wysokość zabudowy do 12 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 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,20.

§ 27. 1. Dla terenów ZL ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 28. 1. Dla terenów ZN ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 29. 1. Dla terenów WP ustala się przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

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

§ 31. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 Ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wąsosz, dalej zwany Projektem planu, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXI/187/2020 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Wąsosz.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem: terenów górniczych, udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:2000, 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:

- MR teren zabudowy mieszkaniowej ośrodków wiejskich,
- U teren zabudowy usługowej,
- PU teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
- ZL teren leśny,
- ZN teren zieleni nieurządzonej,
- WS tereny wód powierzchniowych.

Ustalenia Projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 320 ha, zlokalizowany w obrębie Wąsosz. Jest to obszar gruntów leśnych i rolnych wraz z istniejącą zabudową o przeważającej funkcji mieszkaniowej. Zabudowy skupia się głównie wzdłuż dróg w formie pasmowej tworząc sześć zgrupowań oddzielonych od siebie gruntami leśnymi i rolniczymi. Południową granicę planu stanowi rzeka Czarna oraz granica obrębu geodezyjnego, wschodnią i północną drogi leśne biegnące wzdłuż granicy kompleksu leśnego. 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 zabudowę 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 14.09.2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składanie wniosków (tj. do 9.10.2020 r.) wpłynęło 5 wniosków. (...);
- 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 IX/57/2024 z dnia 27 listopada 2024 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, usługowa oraz produkcyjno-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 tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej. Dominującym przeznaczeniem terenów stanowią lasy, obejmujące istniejące grunty leśne oraz grunty przeznaczone do zalesienia. Ponadto Projekt planu wyznacza tereny zieleni nieurządzonej, tereny wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze). Projekt planu określa układ komunikacyjny w powiązaniu z układem zewnętrznym. Projekt planu zawiera dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad

ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 terenów UP, U/UP dopuszczono lokalizację obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych. 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. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wskazano zabytki i określono zasady ich ochrony. 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 ujawnione zostały obszary zagrożenia powodzią oraz przyrodnicze obszary objęte ochroną. 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.