

**UCHWAŁA NR CVIII.731.2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W KUNOWIE**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów**  
**obejmującego sołectwo Kolonia Piaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz art. 67 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kunowie Nr XLVI.280.2020 z dnia 8 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 18 sierpnia 2023 r. stwierdzając, iż ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów przyjętego uchwałą Nr XC.604.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 marca 2023 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Postanowienia ogólne planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski zwaną dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Uchwała składa się z części tekstowej oraz z poniższych załączników, będących jej integralną częścią:

- 1) **załącznika Nr 1** – zawierającego część graficzną planu w postaci rysunku planu;
- 2) **załącznika Nr 2** – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) **załącznika Nr 3** – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznika Nr 4** – stanowiącego dane przestrzenne dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Kunowie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt 4;

- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie zasadniczej, w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż:
- a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
  - b) 60% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż:
- a) 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
  - b) 40% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, o których mowa w planie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, na zasadach określonych w planie;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu;
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonego punktu tego obiektu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego działką budowlaną lub terenem inwestycyjnym;
- 13) **usługach o charakterze komercyjnym** – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło (reprezentujące między innymi branże: budowlaną, drzewną, tekstylną i odzieżową, metalową, elektrotechniczną i elektroniczną, samochodową, spożywczą oraz rzemiosło artystyczne), warsztaty samochodowe, obsługę komunikacji (z wykluczeniem realizacji nowych stacji paliw), obsługę turystyki, sportu i rekreacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą, opiekuńczo - wychowawczą lub

inną usługową realizowaną ze środków niepublicznych, usług związanych z działalnością związków wyznaniowych oraz domów pomocy społecznej, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;

- 14) **usługach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego** – należy przez to rozumieć działalność o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym, stacje paliw oraz rzemieślniczym w myśl przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego z wyjątkiem ustawy o jakiej mowa w pkt 1 uchwały;
- 16) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Kunów;
- 17) **dach zielony** – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę, roślin na nim i/lub organizację na nim ogrodu, w tym ogrodu skalnego;
- 18) **obowiązującym częściowym planie sołectwa** <sup>(1)</sup> – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XCVII.644.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski wraz z uwzględnieniem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Świętokrzyskiego znak: SPN.III.4130.47.2023 z dnia 18 sierpnia 2023 r.

**§ 3.** Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:
  - a) granica terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w **§ 4**.
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granice administracyjne sołectwa;
  - b) granica administracyjna gminy;
  - c) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej – obejmuje cały obszar planu;
  - d) Obszar Natura 2000 „Wzgórza Kunowskie” PLH260039;
  - e) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
  - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
  - g) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN15 kV) wraz ze strefą techniczną;
  - h) stacja transformatorowa słupowa;
  - i) granica strefy ograniczonego użytkowania wokół terenów kolejowych;
  - j) korytarz ekologiczny;

k) przybliżona powierzchnia terenu;

l) wymiarowanie.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **ZN** – tereny zieleni nieurządzonej i roślinności łąkowej;
- 3) **R** – tereny rolnicze;

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

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w **rozdziale 5** stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w oczywisty sposób daje się dostosować ustalenia planu do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na całym obszarze planu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy oznaczonych symbolem **MN** poprzez dojścia i dojazdy wynikające z przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszczanie sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio w granicy;
- 2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych w Dziale III oraz na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej i komunikacji, obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i termomodernizacji istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny dróg;
- 5) dopuszcza się przebudowę, z zakazem nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów w granicy działki na działkach o szerokości większej niż 20 m, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 6) zakaz sytuowania budynków gospodarczych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej, jeśli stanowiąc będą obiekty nie związane ze sobą funkcjonalnie;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;

- 8) dopuszcza się zachowanie pierwotnego nachylenia połaci dachowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 9) dopuszcza się zachowanie pierwotnej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz w tzw. trójkątach widoczności przy skrzyżowaniach dróg;
- 11) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;
- 12) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego;
  - b) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
  - c) dla syren, o których mowa w lit. b, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
  - d) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę;
  - b) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 17) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 18) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 18 m;
  - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## Rozdział 2.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody, ustala się:

- 1) obszar objęty planem objęty jest obszarową formą ochrony przyrody tj. położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, na terenie, którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) część obszaru objętego planem jak wskazuje się na rysunku planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Wzgórza Kunowskie”, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) część obszaru objętego planem jak wskazuje się na rysunku planu, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% oraz Q=10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i przepisy odrębne.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów celu publicznego, w szczególności sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym kolejową oraz z zakresu łączności publicznej;
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z dopuszczeniem rozwiązań, o których mowa **§ 12 ust. 2 pkt 2 lit. e i f**;
- 3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;
- 7) nakaz ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleń urządzoną towarzyszącą terenom budowlanym oraz z uwzględnieniem **punktu 8**;
- 8) nakaz pozostawienia istniejących zadrzewień i zakrzewień, jakie występują na terenach przeznaczonych do zabudowy w ilości minimum 40% występujących na działce budowlanej lub terenie inwestycji;
- 9) dla cieków wodnych i rowów odprowadzających wody:
  - a) zakaz ich zasypywania;

- b) obowiązek zachowania obustronnie od krawędzi nasypu, cieków wodnych po 1,5 m obszaru wolnego od zabudowy oraz lokalizowania ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom, a także ochrony otuliny biologicznej cieków;
  - c) obowiązek przestrzegania zakazów i obowiązków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
  - d) lokalizacja inwestycji na terenach zdrenowanych wymaga uzgodnienia na etapie planowania i projektowania inwestycji z właściwym terenowo Nadzorem Wodnym w Ostrowcu Świętokrzyskim lub Nadzorem Wodnym w Starachowicach i/lub jednostką o jakiej mowa w przepisach odrębnych;
- 10) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;
- 11) w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć takie ukształtowanie terenu, aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód opadowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9. 1.** Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami **§ 8 punkt 7 i 8.**

2. Dobór zieleni, stanowiącej zieleń urządzoną towarzyszącą terenom przeznaczonym w planie pod zabudowę, powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 10. 1.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz strefy ochrony archeologicznej.

3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 11. 1.** Układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią, drogi wyznaczone w obowiązującym częściowym planie sołectwa <sup>(1)</sup> zlokalizowane poza planem:

- 1) drogi publiczne lokalne oznaczone symbolami od KDL.1 do KDL.4;
- 2) droga publiczna dojazdowa oznaczona symbolem KDD.1;
- 3) droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.1.

2. Układ komunikacyjny (poza planem), określony w ust. 1, pośrednio łączyć się będzie z zewnętrznym układem komunikacyjnym, sąsiednich sołectw gminy Kunów oraz drogą ponadlokalną publiczną kategorii krajowej, klasy GP poprzez węzły komunikacyjne w mieście Kunów – zlokalizowane poza obszarem opracowania planu.

3. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc do parkowania w planie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej: 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach;
- 2) dla obiektów gastronomii: 2 miejsce parkingowe na 10 miejsc konsumenckich;
- 3) dla obiektów handlowo – usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) dla obiektów usług publicznych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów lub 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych na jednej zmianie;
- 5) dla pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu.

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

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

5. Miejsca parkingowe o jakich mowa w ust. 3 i 4 należy realizować w granicach terenów funkcjonalnych i w granicach planu.

6. W zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz drzew i krzewów a także w zakresie wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej na obszarze planu obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego i prawa budowlanego oraz ustalenia zwarte w § 15 ust. 6 i 7.

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

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

2. W zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) zaopatrzenie w **wodę** poprzez:



- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody w mieście Kunów, poza obszarem planu;
  - b) doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem;
  - c) indywidualne ujęcia wody (studnie kopane lub głębinowe) przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - d) włączenie do sieci obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
  - e) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) parametry sieci i urządzeń wodociągowych określone zostaną w projektach budowlanych;
- 2) obsługę **gospodarki ściekowej** w tym odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w mieście Kunów poza obszarem objętym planem;
  - b) odprowadzenie ścieków od docelowych odbiorców nastąpi w oparciu o projektowaną sieć kanalizacyjną oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego poza obszarem planu;
  - c) obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) dopuszczenie stosowania lokalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów, o których mowa wyżej w punkcie e, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej poprzez odprowadzenie ich powierzchniowo po terenie i dalej do systemu rowów odwadniających, studni chłonnych, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu, po wcześniejszym ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi; odbiornikiem tych wód będą lokalne ciekły wodne;
  - g) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych do indywidualnych celów, związanych z pielęgnacją zieleni;
  - h) parametry sieci i urządzeń projektowanej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej określone zostaną w projektach budowlanych.
- 3) zasilanie w **energię elektryczną** poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych 15 kV oraz stacje transformatorowe w obszarze opracowania planu i poza obszarem planu;
  - b) źródłem zasilania terenów objętych planem będą istniejące i projektowane sieci średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) poprzez oraz możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnymi;

- c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących przyłączy, a także nowe projektowane sieci elektroenergetyczne należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
- e) zaleca się prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
- f) nowe stacje transformatorowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi i zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:

- a) istniejące sieci gazowe dystrybucyjne średniego ciśnienia zlokalizowane w obszarze planu;
- b) projektowane sieci gazowe dystrybucyjne średniego ciśnienia wraz z strefami kontrolowanymi lokalizowane w pasach drogowych lub przebiegające przez prywatne posesje, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) źródłem zasilania w gaz z sieci, o których mowa w lit. d będzie istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> zlokalizowana poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w **ciepło** poprzez:

- a) przyjęcie rozwiązań indywidualnych opartych na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp. oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną i pompy ciepła, mikroinstalacje oze);
- b) w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw w niskoemisyjnych kotłach węglowych oraz podłączenia budynków do sieci gazowej – obowiązują przepisy rangi regionalnej przyjęte przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego;

6) **obsługa telekomunikacyjna:**

- a) poprzez łączność telefoniczną i internetową w granicach planu z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych;
- b) rozwój tej infrastruktury odbywać się będzie poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz budowę nowych projektowanych sieci telekomunikacyjnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i o parametrach technicznych, w tym wysokości obiektów wynikających z wymogów technologicznych, technicznych i systemowych;

7) **gospodarka odpadami:**

- a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Kunów;
- b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

## **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 13.** 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) granicami terenów i obszarów górniczych oraz terenami udokumentowanych złóż kopalin;
- 2) stref pośrednich ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 3) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) głównymi i lokalnymi zbiornikami wód podziemnych.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody oraz w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią  $Q=1\%$  oraz  $Q=10\%$  – zgodnie z ustaleniami w **§ 7**.

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

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

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

- 1) minimalnych powierzchni:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki: 25,0 m.

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

5. Dopuszcza się na całym obszarze planu wydzielenie działek o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej i sytuowanie tych działek z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalone w ust. 3 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także dotyczą podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

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

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

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

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

3. Lokalizacja zabudowy kubaturowej w terenie, gdzie przebiegają linie SN15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem oraz hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych.

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

6. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wokół terenów kolejowych w pasie o szerokości 20 m od linii rozgraniczających teren kolejowy wyznaczony w obowiązującym częściowym planie sołectwa <sup>(1)</sup> i oznaczony symbolem **KK.1**.

7. W strefie ograniczonego użytkowania wokół terenów kolejowych zawartej w pasie pomiędzy terenem oznaczonym w obowiązującym częściowym planie sołectwa <sup>(1)</sup> symbolem **KK.1** a granicą strefy ograniczonego użytkowania wokół terenów kolejowych, jak na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji budowli i budynków, nasadzeń, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w odpowiednich odległościach wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 16.** Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją.

## **Rozdział 10.**

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

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

- 1) MN w wysokości 5%;
- 2) dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 11.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

**§ 18.** Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe planu

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

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **MN.1** do **MN.5** o powierzchni łącznej ok. 17,3908 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi o charakterze komercyjnym w zabudowie wolnostojącej, których powierzchnia stanowi nie więcej niż 40% terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - b) altany i wiaty;
  - c) budynki zamieszkania zbiorowego;
  - d) istniejąca zabudowa z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zrealizowanych w ramach funkcji tej zabudowy w granicach terenu działki budowlanej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy, parkingi;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) zieleń;
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowych, zamieszkania zbiorowego: nie więcej niż 12,0 m;
  - b) budynków gospodarczych, garażowych: nie więcej niż 7,0 m;
  - c) wiat oraz altan nie więcej niż 6,0 m;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50%;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż: 35%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
  - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu lub dachów zielonych;

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

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

d) realizacja zabudowy usługowej zgodnie z ustaleniami **lit. a**;

7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachą fałdową;

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

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

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

1) **MN.1** i **MN.2** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku obowiązującego częściowego planu sołectwa <sup>(1)</sup> symbolem: **KDL.2.1**;

2) **MN.3** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku obowiązującego częściowego planu sołectwa <sup>(1)</sup> symbolami: **KDD.1** oraz **KDL.2.2**;

3) **MN.4** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku obowiązującego częściowego planu sołectwa <sup>(1)</sup> symbolami: **KDL.2.1** i **KDL.3** oraz **KDD.1**;

4) **MN.5** z dróg publicznych oznaczonych na rysunku obowiązującego częściowego planu sołectwa <sup>(1)</sup> symbolami: **KDL.2.2**, **KDL.3** oraz **KDL.4**.

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

1) 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem **KDL.2.1** i zgodnie z rysunkiem planu;

2) zmienną od 6,0 m do 16,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem **KDL.2.2** i zgodnie z rysunkiem planu;

3) zmienną od 4,0 m do 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem **KDL.3**, **KDD.1** i zgodnie z rysunkiem planu;

4) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL.4** i zgodnie z rysunkiem planu;

5) od linii rozgraniczającej teren kolejowy wyznaczony w obowiązującym planie i oznaczony symbolem: **KK.1** – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 2 oraz §6 pkt 4.

7. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego.

8. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 15 ust. 6 i 7 oraz wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 20.** 1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej i roślinności łąkowej**, oznaczony na rysunku planu symbolami: **ZN.1, ZN.2 i ZN.3** o łącznej powierzchni około 11,8075 ha o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: zieleni nieurządzona, zieleni łąkowa, zadrzewienia i zakrzewienia, nieużytki, rolnicze użytki zielone;
- 2) uzupełniającym:
  - a) infrastruktura techniczna;
  - b) rowy odwadniające, przepusty, stawy, oczka wodne;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zachowanie istniejących śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej;
- 3) dopuszcza się wprowadzenia zieleni urządzonej z nakazem zachowania istniejącego ukształtowania terenu z nakazem zachowania minimum 45% istniejącej zieleni wysokiej oraz z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

3. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 15 ust. 6 i 7 oraz wynikającymi z przepisów odrębnych.

**§ 21.** 1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **R.1 do R.2** o łącznej powierzchni około 13,5012 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zalesianie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas bonitacyjnych V-VI;
  - b) stawy rybne;
  - c) zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych;
  - d) dopuszcza się realizację szlaków turystycznych w ramach istniejących dróg śródpolnych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy;
  - b) ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne, obiekty małej architektury;
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów budowlanych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą towarzyszących funkcji podstawowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia **§ 19 ust. 2**;
- 3) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej.

3. Ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 15 ust. 6 i 7 oraz wynikającymi z przepisów odrębnych.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **IV**

#### **Postanowienia końcowe planu**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Kunowie.

**§ 23.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kunowie

**Piotr Bek**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO KOLONIA PIASKI

Skala 1:2000  
Układ współrzędnych 2000 (strefa VII)



ZAŁĄCZNIK NR 1  
do Uchwały Nr CVIII.731.2024 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 28.03.2024 r.



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN.1-MN.5)
- TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ I ROŚLINNOŚCI LĘGOWEJ (ZN.1-ZN.3)
- TERENY ROLNICZE (R.1-R.2)

### OZNACZENIA INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTWA
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY KAMIEENNEJ - OBEJMUJE CAŁY OBSZAR PLANU
- OBSZAR NATURA 2000 "WZGÓRZA KUNOWSKIE" PLH260039
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
- STNIEJĄCE NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- STACJA TRANSFORMATOROWA ŚLUPOWA
- GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WOKÓŁ TERENÓW KOLEJOWYCH
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- 1,8136 ha PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU
- 66m WYMIAROWANIE

### WYRYS Z ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KUNÓW przyjętego Uchwałą Nr XC.504.2023 r. Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 marca 2023 r.



LEGENDA	IV. Przeznaczenie terenów:
1. Oznaczenia ogólnie:	1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej, zagrodowej i lokali)
2. Granica miasta Kunów	2. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
3. Granica sołectwa	3. Tereny rolnicze (ogrody, uprawy polowe, łąki, zadrzewienia i karzewiska, pastwiska i sady)
4. Granica granic Katolów (obszary objęte opracowaniem Studium)	4. Tereny rekreacyjne
5. Granica granic sąsiednich	5. Tereny sportowe
6. Granica powiatu	6. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
7. Pomoczniki projektacyjne:	7. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
8. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej (OCHK)	8. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
9. Obszar Natura 2000 Wzgórze Kunowskie PLH 260039	9. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
10. Linie cieni i szeregów	10. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
11. Ważne korytarze ekologiczne	11. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
12. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym:	12. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
13. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat)	13. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
14. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat)	14. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
15. Śluzki, obiekty inżynierii	15. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
16. Tereny zamieszkałe	16. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
17. Obszary, w których planowane są zmiany	17. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)
18. Proponowane kierunki napływu powietrza do miasta	18. Tereny zielone (ogrody, śluzki, cmentarze)

Podkład stanowi mapa ewidencji gruntów i budynków z zasobów PODGK w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 30.01.2022 r. w skali 1:2000  
Treść informacyjną poza granicami opracowania planu, w granicach sołectwa Kolonia Piaski stanowi obowiązująca zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski przyjęta Uchwałą XC.VII.644.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 14 lipca 2023 r. z uwzględnieniem Rozstrzygnięcia Nadzorczo Wojewody Świętokrzyskiego (znak: SP.NJ.4130.47.2023) z dnia 18.08.2023 r., zwana w planie: obowiązującym częściowym planie sołectwa.

Opracowanie:

mgr inż. architekt Karol Skuza  
mgr inż. Kama Kotowicz  
mgr inż. architekt Hubert Grabowski



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr CVIII.731.2024  
Rady Miejskiej w Kunowie  
z dnia 28 marca 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu:

- w dniach od 6 maja 2023 r. do 27 czerwca 2023 r. z terminem składania uwag do dnia 11 lipca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie - pierwsze wyłożenie;
- w dniach od 23 stycznia 2024 r. do 14 lutego 2024 r. z terminem składania uwag do dnia 29 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie - drugie wyłożenie.

W wyznaczonym terminie składania uwag w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęła uwaga do projektu planu miejscowego i została rozstrzygnięta uchwałą Nr XCVII.644.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 14 lipca 2023 r. W trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu miejscowego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kunowie

**Piotr Bek**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności realizację dróg lokalnych i dojazdowych wraz z niezbędnymi urządzeniami drogowymi w liniach rozgraniczających.

**§ 2. 1.** Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3. 1.** Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Kunowie

**Piotr Bek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr CVIII.731.2024  
Rady Miejskiej w Kunowie  
z dnia 28 marca 2024 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### 1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVI.280.2020 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 8 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski. Dla przedmiotowego obszaru sołectwa Kolonia Piaski obowiązuje prawo miejscowe wynikające z podjętej uchwały Nr LVII/387/06 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów z późniejszymi zmianami (Dz. Urz. Woj. Św. z 2006 r. Nr 181, poz. 2124; z 2010 r. Nr 247, poz. 2443, z 2020 r. poz. 1437, 2082 i 3642, z 2021 r. poz. 2605, 3018, 3019 i 3254 oraz z 2022 r. poz. 2271 i 4129, z 2023 r. poz. 1714 i 3926). Pierwotny miejscowy plan został opracowany i uchwalony dla obszaru całego miasta i gminy Kunów. Kolejne zmiany tej uchwały (zmiany miejscowego planu) są procedowane jako zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów w granicach poszczególnych sołectw lub ich części.

Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie nowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, które zaspokoją potrzeby wyartykułowane we wnioskach mieszkańców i doprowadzą do pełnej zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów przyjętym uchwałą Nr XC.604.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 marca 2023 r., a także z przepisami odrębnymi, które uległy zmianie od wejścia w życie planu.

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

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

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kunów, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach Urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego (obwieszczenie z dnia 03.01.2022 r.). Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W okresie od 06.06.2023 r. do 27.06.2023 r., z terminem na składanie uwag do dnia 11.07.2023 r. projekt został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie oraz opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kunów. W toku procedury wyłożenia i składania uwag do planu, do tut. urzędu wpłynął 1 wniosek od osoby prywatnej. Rozstrzygnięcie uwag przez Burmistrza zostało dokonane w formie tabelarycznej, a propozycja ich rozstrzygnięcia została przedłożona Radzie Miejskiej jako załącznik do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski.

Uchwałą Nr XCVII.644.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 14 lipca 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia

Piaski, Rada Miejska przyjęła procedowany dokument planistyczny (akt planowania przestrzennego). W toku postępowania nadzorczego, Wojewoda Świętokrzyski uchylił w części przyjętą uchwałę w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego znak: SPN.III.4130.47.2023 z dnia 18.08.2023 r. Celem naprawy i doprowadzenia do kompletności ustaleń APP w odniesieniu do obowiązującego studium, dla uchylonej części planu uzupełniono procedurę, celem ponownego przedłożenia do uchwalenia rozstrzygniętych przez wojewodę ustaleń dla części sołectwa Kolonia Piaski. Zakres uzupełnień polegał na wprowadzeniu korekt w planie w zakresie wskazanym przez wojewodę w jego rozstrzygnięciu i ponowieniu uzgodnień z zarządcą linii kolejowych oraz ponowieniu wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowej części sołectwa Kolonia Piaski.

W okresie od 23.01.2024 r. do 14.02.2024 r., z terminem na składanie uwag do dnia 29.02.2024 r. projekt został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie oraz opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kunów. W toku procedury wyłożenia i składania uwag do planu, do tut. urzędu nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga. Rozstrzygnięcie uwag przez Burmistrza zostało dokonane w formie rozstrzygnięcia, które zostało przedłożone Radzie Miejskiej jako załącznik do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów obejmującego sołectwo Kolonia Piaski.

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

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

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

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające bezpośredni lub pośredni dostęp do istniejących dróg publicznych i sąsiadujące z obszarami już zabudowanymi i wyposażonymi w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, lokalizacji budynków na działce, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w §9 uchwały.

Obszar objęty planem, objęty jest obszarową formą ochrony przyrody tj. położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej, na terenie którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych. Część obszaru objętego planem jak wskazuje się na rysunku planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Wzgórza Kunowskie”, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q=1% oraz Q=10%, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w uchwale i przepisy odrębne. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza granicami udokumentowanych złóż kopalin. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie zostały zawarte w §13 uchwały.

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

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

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 2 uchwały dotyczące:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- c) gospodarki wodno-ściekowej;
- d) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych;
- e) nakazu dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane;
- f) gospodarki odpadami stałymi;
- g) ochrony istniejących zadrzewień;
- h) zasad dla cieków wodnych i rowów odprowadzających wody;
- i) zmian ukształtowania terenu.

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

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony oraz strefy ochrony archeologicznej.

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

W ramach ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych. W §15 uchwały wprowadza się również przepisy dotyczące lokalizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi w stosunku do istniejących sieci elektroenergetycznych SN 15kV i projektowanych stacji transformatorowych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych plan ustala się tereny dróg publicznych jako pełniące funkcje przestrzeni ogólnodostępnej jednocześnie wprowadzając nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urzędzeń obsługi ludności oraz urzędzeń komunikacyjnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

### 6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów



ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

#### 7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

#### 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w **§ 6 pkt 12** uchwały oraz przepisy odrębne.

#### 9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

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

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

#### 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Kunów oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

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

Projekt planu w § 12 ust. 2 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejąca sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody w mieście Kunów. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

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

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

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

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie. Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego;

3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie. Obszar opracowania obejmuje tereny mieszkalne w obrębie, których dopuszczone jest wprowadzenie komunikacji poprzez dojścia i dojazdy. Obsługa komunikacyjna opracowywanych terenów następuje z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych, które umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz wykorzystanie terenów najbardziej przygotowanych do zabudowy w znaczeniu istniejącej infrastruktury.

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

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Kunowie podjęła stosowną uchwałę Nr XXXII/192/16 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu pozostaje w zgodzie z wynikami oceny aktualności, o której mowa wyżej, gdzie dopuszcza się zmianę miejscowego planu w pełnych granicach administracyjnych sołectwa lub w części tego obszaru, stosownie do złożonych wniosków i potrzeb.

Planowana zmiana miejscowego planu jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kunów przyjętego uchwałą Nr XC.604.2023 Rady Miejskiej w Kunowie z dnia 30 marca 2023 r.

#### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3**

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

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

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

*Opracował: Referat Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej.*