

**UCHWAŁA Nr XXVII/265/2016
RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH
z dnia 27 października 2016 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, 1250) oraz w związku z uchwałą Nr XII/65/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Końskie, Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres planu**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego, zwany dalej planem miejscowym.

2. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod: zabudowę usług publicznych, zabudowę usługową, zabudowę przemysłowo-usługową, park zabytkowy, park zabytkowy z zabudową usługową, drogę główną, drogę lokalną, drogę dojazdową, infrastrukturę techniczną – wewnętrzną stację transformatorową wraz z określeniem zasad ich zagospodarowania.

3. Podstawowym celem planu miejscowego jest określenie zasad zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu zasad kształtowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu uchwały i załączników, którymi są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan miejscowy obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Rozdział 2

Główne zasady konstrukcji ustaleń planu miejscowego

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi oznaczeniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
- 6) obszar położony w strefie ochrony archeologicznej czynnej;
- 7) obszar położony w strefie ochrony archeologicznej biernej;
- 8) zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekt religijny;
- 10) miejsce pamięci narodowej;
- 11) akcenty architektoniczne;
- 12) strefy głównych wejść;
- 13) oś kompozycyjna.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszar położony w granicach Parku Kulturowego Miasta Końskie;
- 2) obszar położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 411 KOŃSKIE);
- 3) zabytki wpisane do rejestru zabytków;
- 4) pomniki przyrody.

3. Oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

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

- 1) **alcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budynek lub budowlę wyróżniającą się formą architektoniczną, detalami architektonicznymi, który należy ukształtować w sposób szczególnie staranny;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć drogę niepubliczną o minimalnej szerokości 6 m oraz w przypadku braku możliwości dalszego przejazdu zakończoną placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 5) **historyczna kolorystyka** – należy przez to rozumieć kolorystykę z gamy naturalnych barw ziemi, jasnych pastelowych (od barwy kości słoniowej do ugru jasnego oraz barw chłodnych z odcieni jasnej zieleni);
- 6) **historyczne latarnie** – należy przez to rozumieć żeliwne latarnie z oświetleniem sodowym o barwie żółtej; w formie eklektycznej, XIX wiecznej; o dolnych lampach (oświetlenie chodnika) na wysokości od 3 m do 4 m nad chodnikiem oraz o górnych lampach (oświetlenie jezdnii) na wysokości do 7 m nad terenem;
- 7) **liczbic kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 8) **miejscach pamięci narodowej** – należy przez to rozumieć grób lub cmentarz wojenny, nieruchomość lub obiekt budowlany, upamiętniający postacie lub wydarzenia znaczące dla Narodu i Państwa Polskiego, a w szczególności: pomnik, kopiec, a także obiekt lub przedmiot związany z wydarzeniami lub postaciami znaczącymi dla dziedzictwa Narodu i Państwa Polskiego, a w szczególności tablica pamiątkowa;

- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki;
- 10) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 11) **obiektach religijnych** – należy przez to rozumieć obiekty o charakterze religijnym takie jak kapliczki, krzyże i rzeźby świętych;
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie frontowej ściany budynku, z dopuszczeniem cofnięcia zabudowy na długości nie większej niż 20 % długości elewacji oraz wysunięcia elementów takich jak balkony, schody, podjazdy i okapy, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 13) **osi kompozycyjnej** – należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy strefami głównych wejść i akcentami architektonicznymi, w ramach której zakazuje się lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni oraz grodzenia ciągów pieszych zakłócającej ciągłość widokową i komunikacyjną osi kompozycyjnej, pomiędzy akcentami architektonicznymi i strefami głównych wejść;
- 14) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, stanowiące kondygnację w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki zajęta pod budynki;
- 16) **przemysłu** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, składową i magazynową;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miejskiej w Końskich;
- 18) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 19) **przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje na danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 20) **przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 21) **strefie głównych wejść** – należy przez to rozumieć miejsca szczególnie istotne dla układu urbanistycznego, które należy ukształtować w sposób zapewniający ich wyeksponowanie poprzez zastosowanie elementów małej architektury oraz z których należy zapewnić możliwość widoku wzdłuż osi kompozycyjnych;
- 22) **ścianie pełnej** – należy przez to rozumieć elewację budynku pozbawioną otworów okiennych lub drzwiowych bądź elewację posiadającą otwory okienne lub drzwiowe o łącznej powierzchni wynoszącej mniej niż 20 % powierzchni danej elewacji;
- 23) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu;
- 24) **tył zabudowy** – część działki znajdująca się za budynkiem przeznaczonym na funkcję podstawową na danym terenie, patrząc od frontu działki;
- 25) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej na rzecz osób i firm, w tym szczególnie handel o powierzchni poniżej 2000 m² i rzemiosło, z wyłączeniem produkcji;
- 26) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należące do zadań własnych gminy oraz należące do zadań administracji publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 27) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, 1250).

- 28) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną odległość pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a poziomem terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **1UP i 2UP**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1U**;
- 3) teren zabudowy przemysłowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1P/U**;
- 4) tereny parku zabytkowego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **1ZP i 2ZP**;
- 5) tereny parku zabytkowego z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami – **1ZP/U i 2ZP/U**;
- 6) teren drogi klasy głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1KDG**;
- 7) teren drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1KDL**;
- 8) teren drogi klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1KDD**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – wewnętrzna stacja transformatorowa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem – **1E**.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania przestrzennego inwestowania i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicy działki;
- 2) zakaz stosowania w zabudowie ścian pełnych od strony terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci energetycznych oraz naziemnych ciepłowniczych;
- 4) realizację oświetlania ulicznego, małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów służących organizacji imprez publicznych oraz ogródków gastronomicznych na terenie **1ZP/U**.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek respektowania nakazów, zakazów i ograniczeń dla ochrony wartościowego drzewostanu w założeniu pałacowo-parkowym, a w szczególności pomników przyrody, grupy czterech dębów numer rejestrowy 24, wpisanych do rejestru Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 2) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 411 Końskie), ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) obowiązek podczyszczania wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, których zanieczyszczenie przekracza dopuszczalne normy,
 - b) zakaz stosowania nieutwardzonych miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zakaz magazynowania odpadów w sposób mogący powodować przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych i gleby,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu;

- 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych, które powinny być rozprowadzone po gruncie w ramach własnej nieruchomości;
- 4) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację oraz zapobieganie uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP**, **1ZP/U** i **2ZP/U** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości do gruntu i wód;
- 7) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) zakazy i warunki, o których mowa w pkt 7 i 8, nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych, które dopuszcza się na całym obszarze planu niezależnie do której grupy przedsięwzięć zostały zakwalifikowane;
- 10) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu na wszystkich terenach.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony archeologicznej czynnej i strefę ochrony archeologicznej biernej, oznaczone jak na rysunku planu, w ramach których obowiązuje:

- 1) zapewnienie nadzoru archeologicznego w przypadku prowadzenia prac ziemnych,
- 2) prowadzenie inwestycji zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

3. Ustala się obowiązek ochrony układu urbanistycznego poprzez ochronę i rewitalizację zespołu parkowo-pałacowego i zespołu dworca kolejowego.

4. Dla zespołu pałacowo-parkowego (obejmującego: park, skrzydło pałacowe północno-zachodnie, skrzydło pałacowe północno-wschodnie, pawilon północno-zachodni, pawilon północno-wschodni, Świątynia Grecka, Oranżeria Egipska, altana, Domek Wnuczątów, kapliczka neogotycka, ogrodzenie, baszty, kapliczka w ogrodzeniu, brama południowa w ogrodzeniu, brama północna w ogrodzeniu, brama zachodnia w ogrodzeniu), wpisanego do rejestru zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

5. Ustala się obowiązek ochrony zabytków chronionych planem i wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały oraz zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- 1) Dworzec kolejowy, ul. Sportowa 1,
- 2) Kamienica z bramą przejezdną, ul. Zamkowa 19,
- 3) Dom, ul. Zamkowa 21;
- 4) Pomnik (popiersie) Tadeusza Kościuszki,
- 5) Piwnica z kopcem widokowym w zespole pałacowo-parkowym,
- 6) Oficyna wschodnia z bramą w zespole pałacowo-parkowym,
- 7) Stajnia, potem stolarnia w zespole pałacowo-parkowym,
- 8) Obudowa studni w zespole pałacowo-parkowym,

9) Mostek na kanale w zespole pałacowo-parkowym.

6. Dla istniejącego miejsca pamięci narodowej (pomnik harcerzy poległych w latach 1939-1945) ustala się obowiązek zachowania i utrzymania oraz zakaz przysłaniania.

7. Dopuszcza się lokalizację nowych miejsc pamięci narodowej w formie tablic wykonanych w kamieniu naturalnym, blasze miedzianej lub mosiężnej, blasze czarnej oksydowanej matowo za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Ustala się obowiązek zachowania i utrzymania obiektu religijnego (rzeźba Jezusa).

9. Ustala się zakaz przysłaniania i zmiany lokalizacji obiektu religijnego.

§ 9.1. Tereny oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 1KDG, 1KDL, 1KDD, 1E** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. W przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się obowiązek uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Ze względu na brak występowania terenów górniczych, uzdrowiskowych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w planie miejscowym nie określa się zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

§ 11.1. Ustala się obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

4. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane na terenie **1E** oraz poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci elektrycznych, realizowanych jako sieci kablowe w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wyłącznie wewnątrzowych na terenie **1U** nie wskazanych na rysunku planu w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz pod warunkiem nie naruszenia ustaleń planu miejscowego.

5. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową Ø150 zlokalizowaną w ul. 1-go Maja i w ul. Zamkowej oraz sieć wodociągową Ø100 zlokalizowaną w ul. Sportowej;
- 2) ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę z innej sieci niż wymieniona w pkt. 1, jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych i ekonomicznych;
- 3) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi na wypadek awarii;
- 5) ustala się obowiązek realizacji hydrantów przeciwpożarowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

6. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej Ø250 zlokalizowaną w ul. Partyzantów i w ul. Sportowej oraz sieć kanalizacji sanitarnej Ø200 zlokalizowaną w ul. Zamkowej;
- 2) ustala się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych do innej sieci niż wymieniona w pkt. 1, jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych, ekonomicznych oraz ukształtowania terenu;
- 3) ustala się możliwość rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych na ścieki.

7. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej Ø600 zlokalizowanej w ul. Zamkowej oraz sieci kanalizacji deszczowej Ø400 zlokalizowanej w ul. Mieszka 1;
- 2) ustala się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do innej sieci niż wymieniona w pkt. 1, jeżeli wynika to z uwarunkowań technicznych, ekonomicznych oraz ukształtowania terenu;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych do gruntu;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio na tereny dróg.

8. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie gazyfikacji:

- 1) ustala się dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia w sposób regulowany przez przepisy odrębne.

9. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie energetyki cieplnej:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej i odnawialnej, gazu i oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75 %.

10. Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się skablowanie sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

12. Podstawowy układ drogowy stanowi droga klasy głównej **1KDG**.

13. Uzupełniający układ drogowy stanowią: droga klasy lokalnej **1KDL** i droga klasy dojazdowej **1KDD** powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

14. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, o szerokości nie mniejszej niż 6 m, które będą stanowić część uzupełniającego układu komunikacyjnego.

15. Na terenie objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

- 1) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej dla usług o powierzchni użytkowej poniżej 1500 m²;
- 2) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla usług o powierzchni użytkowej powyżej 1500 m².

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

- 3) wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m.

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

3. Kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1 i 2, w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

§ 13. Do czasu docelowego zagospodarowania terenów na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 14. W planie miejscowym ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2UP**, **1U**, **1P/U** i **2ZP/U**.
- 2) 5% dla pozostałych terenów planu.

DZIAŁ III **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) parking,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) obiekty małej architektury.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w oparciu o projekt uwzględniający całość historycznego założenia pałacowo-parkowego.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla skrzydła pałacowego północno-zachodniego, skrzydła pałacowego północno-wschodniego, pawilonu północno-zachodniego, pawilonu północno-wschodniego, fragmentu ogrodzenia zabytkowego parku, bramy południowej jako zabytków wpisanych do rejestru zabytków i do Gminnej Ewidencji Zabytków, ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich oraz budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla oficyny wschodniej z bramą jako zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zachowania istniejących kształtów dachów, istniejącego detalu architektonicznego;
 - c) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym układzie, wielkości i kształcie, z wyjątkiem otworów dysharmonijnych;
- 3) ustala się obowiązek ukształtowania strefy głównego wejścia poprzez utrzymanie i rekonstrukcję bramy południowej;
- 4) ustala się obowiązek rekonstrukcji skrzydeł bramy południowej zlokalizowanej jak na rysunku planu według wzorów XVIII w.;
- 5) ustala się obowiązek wykreowania osi kompozycyjnej przebiegającej jak na rysunku planu;
- 6) ustala się obowiązek zachowania przejścia pieszego we wschodniej oficynie pałacowej zlokalizowanego na osi ciągu pieszego;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem jednego elementu reklamowego na firmę w formie szyldu lub reklamy, zgodnie z ustaleniami:
 - a) szyld i reklama w układzie poziomym o wymiarach nie większych niż 0,6 m x 0,9 m,
 - b) forma szyldu trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - c) forma reklamy trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - d) montaż szyldu w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego,
 - e) montaż reklamy w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego;
- 8) dopuszcza się lokalizację znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- 9) zakazuje się grodzenia terenów, z wyjątkiem zachowania ogrodzenia zabytkowego parku;
- 10) dopuszcza się lokalizację parkingu jak na rysunku planu.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki;
- 3) obowiązek zachowania dachów istniejących zabytków wskazanych na rysunku planu miejscowego w obecnym kształcie;
- 4) obowiązek zachowania istniejącej wysokości budynków z możliwością zmian o nie więcej niż 5 % w przypadku przebudowy dachu;
- 5) obowiązek stosowania do krycia dachów blachy lub dachówki ceramicznej o barwach naturalnych tj. ochry i sjeny palonej oraz o matowej fakturze;
- 6) obowiązek zachowania otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałami w istniejącym kształcie;
- 7) obowiązek stosowania w zabudowie materiałów elewacyjnych zgodnych z miejscową tradycją, tj.:
 - a) kamień naturalny w cokołach przyziemia, gzymsach i nad nimi, portalach drzwiowych, bramach przejazdowych i okiennicach,
 - b) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,

- c) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,
- d) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,
- e) elewacje w historycznej kolorystyce.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 15, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy głównej **1KDG**.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2UP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usług publicznych;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) parking,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w oparciu o projekt uwzględniający całość historycznego założenia pałacowo-parkowego.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla byłego budynku stajni/stolarni jako zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) obowiązek zachowania istniejących kształtów dachów, istniejącego detalu architektonicznego;
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym układzie, wielkości i kształcie, z wyjątkiem otworów dysharmonijnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem jednego elementu reklamowego na firmę w formie szyldu lub reklamy, zgodnie z ustaleniami:
 - a) szyld i reklama w układzie poziomym o wymiarach nie większych niż 0,6 m x 0,9 m,
 - b) forma szyldu trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowa; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - c) forma reklamy trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowa; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - d) montaż szyldu w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego,
 - e) montaż reklamy w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- 4) zakazuje się grodzenia terenów, z wyjątkiem zachowania ogrodzenia zabytkowego parku;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingu jak na rysunku planu.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 10 m;

- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki,
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki,
- 5) obowiązek zachowania dachów istniejących zabytków wskazanych na rysunku planu miejscowego w obecnym kształcie;
- 6) dla nowo projektowanej zabudowy dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°;
- 7) układ głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadłe do ul. Partyzantów;
- 8) obowiązek zachowania istniejącej wysokości budynków zabytkowych z możliwością zmian o nie więcej niż 5 % w przypadku przebudowy dachu;
- 9) obowiązek stosowania do krycia dachów blachy lub dachówki ceramicznej o barwach naturalnych tj. ochry i sjeny palonej oraz o matowej fakturze;
- 10) obowiązek stosowania w zabudowie materiałów elewacyjnych zgodnych z miejscową tradycją, tj.:

- a) kamień naturalny w cokołach przyziemia, gzymsach i nad nimi, portalach drzwiowych, bramach przejazdowych i okiennicach,
- b) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
- c) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,
- d) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,
- e) elewacje w historycznej kolorystyce.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 15, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy głównej **1KDG**.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa w tym usługi oświaty, przedszkola i obiekty sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) parking,
 - b) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) obowiązek ukształtowania akcentu urbanistycznego w miejscu wskazanym na rysunku planu, poprzez budowę wieżyczki o wysokości od 2 m do 3 m zawierającej zegar tarczowy;
- 3) obowiązek stonowanego rozróżnienia elewacji istniejącej zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem jednego elementu reklamowego na firmę w formie szyldu lub reklamy, zgodnie z ustaleniami:
 - a) szyld i reklama w układzie poziomym o wymiarach nie większych niż 0,6 m x 0,9 m,
 - b) forma szyldu trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - c) forma reklamy trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - d) montaż szyldu w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadłe do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego,

- e) montaż reklamy w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- 6) dopuszczenie grodzenia terenów ogrodzeniem o wysokości do 1,5 m, o ażurowości min. 70 %, z podmurówką pełną do 0,5 m.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 13 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 %;
- 6) dachy o nachyleniu połaci od 20° do 45°, z możliwością utrzymania istniejącego dachu płaskiego;
- 7) układ głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do ul. Partyzantów;
- 8) stosowanie do krycia dachów materiałów o barwie jasnej, naturalnej ceramiki (ochry i sjeny palonej) oraz matowej fakturze;
- 9) utrzymanie w zabudowie istniejącej i wprowadzeniu w nowej zabudowie gzymsów międzykondygnacyjnych i okapowych o wysięgu nie większym niż 0,7 m;
- 10) stosowanie materiałów elewacyjnych zgodnych z miejscową tradycją, tj:
 - a) kamień naturalny w cokołach przyziemia, gzymsach i nad nimi, portalach drzwiowych, bramach przejazdowych, okiennicach,
 - b) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - c) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami i tradycyjnych podziałach,
 - d) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,
 - e) realizacji elewacji w kolorystyce barw pastelowych oraz podkreślania kształtów elewacji poprzez malowanie elementów wypukłych elewacji barwą jaśniejszą niż elementy wklęsłe.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 15, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych i garaży wbudowanych w bryły budynków.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy głównej **1KDG** i z terenu drogi klasy lokalnej **1KD-L**.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa przemysłowo-usługowa;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi komunikacji,
 - b) parking,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek ochrony zabytku dworca kolejowego, wpisanego do ewidencji zabytków wskazanego na rysunku planu miejscowego, poprzez:
 - a) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - b) rewaloryzację, utrzymanie i konserwację detalu architektonicznego,
 - c) obowiązek zachowania otworów drzwiowych i okiennych wraz z podziałami w istniejącym kształcie.

- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem jednego elementu reklamowego na firmę w formie szyldu lub reklamy, zgodnie z ustaleniami:
 - a) szyld i reklama w układzie poziomym o wymiarach nie większych niż 0,6 m x 0,9 m,
 - b) forma szyldu trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - c) forma reklamy trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - d) montaż szyldu w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego,
 - e) montaż reklamy w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 %;
- 6) obowiązek zachowania dachów istniejących zabytków wskazanych na rysunku planu miejscowego w obecnym kształcie;
- 7) dla nowo projektowanej zabudowy dachy o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 8) obowiązek zachowania istniejącej wysokości budynków z możliwością zmian o nie więcej niż 5 % w przypadku przebudowy dachu;
- 9) obowiązek zachowania dachu istniejącego zabytku wskazanego na rysunku planu miejscowego w obecnym kształcie;
- 10) obowiązek stosowania do krycia dachu blachy lub dachówki ceramicznej o barwach naturalnych tj. ochry i sjeny palonej;
- 11) obowiązek stosowania w zabudowie materiałów elewacyjnych zgodnych z miejscową tradycją, tj.:
 - a) kamień naturalny w cokołach przyziemia, gzymsach i nad nimi, portalach drzwiowych, bramach przejazdowych, okiennicach,
 - b) tynki tradycyjne lub współczesne o fakturze drobnoziarnistej,
 - c) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,
 - d) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,
 - e) elewacja w historycznej kolorystyce.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 15, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych i garaży wbudowanych w bryły budynków.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy lokalnej **1KD-L**.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP** i **2ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe – park zabytkowy o charakterze zieleni publicznej.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenów **1ZP** i **2ZP** w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w oparciu o projekt uwzględniający całość historycznego założenia pałacowo-parkowego, obejmujący co najmniej: rewaloryzację zabytków wpisanych do rejestru, rewaloryzację zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, rozplanowanie alejek, obiektów małej architektury, oświetlenia i zagospodarowanie zielenią.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla bramy północnej, altany, kapliczki neogotyckiej i parku, jako zabytków wpisanych do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków, ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich oraz budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie odnoszącym się do wymogu uwzględnienia dokumentacji konserwatorskiej oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych,
- 2) dla altany ustala się obowiązek:
 - a) zachowania istniejącego kształtu dachu altany, otworów okiennych i drzwiowych, istniejącego detalu architektonicznego oraz wysokości altany,
 - b) krycie dachu altany blachą;
- 3) na terenie **1ZP** ustala się obowiązek ukształtowania stref głównych wejść poprzez odpowiednie ukształtowanie zieleni i małej architektury oraz poprzez utrzymanie i rekonstrukcję bramy północnej;
- 4) ustala się obowiązek rekonstrukcji skrzydeł bramy północnej według wzorów XVIII w. w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) dla parku jako założenia zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ustala się obowiązek rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się obowiązek ochrony zabytkowego drzewostanu;
- 7) dla piwnicy z kopcem widokowych, mostka i pomnika (popiersia) Tadeusza Kościuszki, zabytków chronionych planem wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się obowiązek zachowania, utrzymania i ekspozycji;
- 8) ustala się obowiązek utrzymania miejsca pamięci narodowej (pomnik harcerzy poległych w latach 1939-1945);
- 9) dopuszcza się lokalizację na terenie **2ZP** akcentu urbanistycznego w postaci fontanny lub rzeźby;
- 10) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 11) dopuszcza się lokalizacji znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe;
- 12) zakaz grodzenia terenów.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 80 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnego.

5. Dopuszczenie podziałów nieruchomości wyłącznie na zasadach, o których mowa w §12 ust.1.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP/U**, **2ZP/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – park zabytkowy o charakterze zieleni publicznej z zabudową usługową;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia terenowe sportu i rekreacji,
 - b) parking,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla Świątyni Greckiej, Oranżerii Egipskiej, Domku Wnuczątów, baszt, kapliczki w ogrodzeniu, bramy zachodniej, parku, ogrodzenia parku, jako zabytków wpisanych do rejestru zabytków ustala się:
 - a) obowiązek prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich oraz budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w zakresie odnoszącym się do wymogu uwzględnienia dokumentacji konserwatorskiej oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych,
 - b) obowiązek zachowania istniejącego kształtu dachów, otworów okiennych i drzwiowych, istniejącego detalu architektonicznego oraz wysokości,
 - c) krycie dachów blachą lub dachówką ceramiczną;
- 2) dla kamienicy z bramą przejezdzną przy ul. Zamkowej 19, domu przy ul. Zamkowej 21, jako zabytków chronionych planem i wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - b) obowiązek zachowania istniejących kształtów dachów, istniejącego detalu architektonicznego;
 - c) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym układzie, wielkości i kształcie, z wyjątkiem otworów dysharmonijnych;
- 3) dla studni, jako zabytku chronionego planem i wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, ustala się obowiązek zachowania, utrzymania i ekspozycji;
- 4) ochronę zabytkowego drzewostanu;
- 5) dla parku jako założenia zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków ustala się obowiązek rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie **1ZP/U** obowiązuje ukształtowanie strefy głównego wejścia poprzez utrzymanie i rekonstrukcję bramy zachodniej;
- 7) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, z wyjątkiem jednego elementu reklamowego na firmę w formie szyldu lub reklamy, zgodnie z ustaleniami:
 - a) szyld i reklama w układzie poziomym o wymiarach nie większych niż 0,6 m x 0,9 m,
 - b) forma szyldu trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - c) forma reklamy trwała, z materiałów tradycyjnych takich jak kamień naturalny, blacha miedziana lub mosiężna, blacha czarna oksydowana matowo; z liternictwem klasycznym lub stylizowanym,
 - d) montaż szyldu w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego,
 - e) montaż reklamy w poziomie na elewacjach parterów budynków lub prostopadle do ściany parteru budynku na wysokości powyżej 2,5 m (mierząc od dolnej krawędzi szyldu lub reklamy) nad chodnikiem oraz nie wyżej niż parter lub dolna krawędź pasa oddzielającego parter od piętra bądź dolna krawędź gzymsu okapowego budynku parterowego;
- 8) dopuszczenie lokalizacji znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe;
- 9) dopuszczenie oświetlenia obiektów zabytkowych, obiektów, akcentów i roślinności;
- 10) zakaz grodzenia terenów, z wyjątkiem zachowania istniejącego ogrodzenia wpisanego do rejestru.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy nie wymienionej w ust. 2, pkt 1 i 2 ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 w tym poddasze użytkowe;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 30% powierzchni działki dla terenu **1ZP/U**,
 - b) 50 % powierzchni działki dla terenu **2ZP/U**;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
 - a) 50% powierzchni działki dla terenu **1ZP/U**,
 - b) 50 % powierzchni działki dla terenu **2ZP/U**;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż:
 - a) 0,9 dla terenu **1ZP/U**,
 - b) 1,5 dla terenu **2ZP/U**;
- 6) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy jak na rysunku planu;
- 7) historyczna kolorystyka elewacji;
- 8) drzwi i okna, rynny i rury spustowe o barwie zharmonizowanej z elewacjami;
- 9) geometrię dachu zabudowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 10) dopuszczenie zmiany konstrukcji dachu istniejącego budynku zlokalizowanego przy ul. Zamkowej 7;
- 11) krycie dachów dachówką ceramiczną (o barwie sieni palonej);
- 12) dopuszczenie nadbudowy połaci dachowych lukarnami;
- 13) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle do frontu działki.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 11 ust. 15, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie placów postojowych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dla terenu **1ZP/U** obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy dojazdowej **1KDD** oraz z ul. Zamkowej leżącej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu **2ZP/U** ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi klasy lokalnej **1KDL**.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązek zachowania i utrzymania obiektu religijnego (rzeźba Jezusa);
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze;
- 3) dopuszcza się lokalizację oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe;
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia ulicznego w postaci historycznych latarni;
- 6) ustala się obowiązek urządzenia zieleni przyulicznej w formie wydzielonych z chodników zielonych mikrokłombów z nasadzeniami liściastych drzew.

3. Dopuszcza się nowe zjazdy na przyległe posesje oraz zmianę istniejących zjazdów indywidualnych na publiczne.

§ 22.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze;

- 2) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 4) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia ulicznego w postaci historycznych latarni;
- 5) ustala się obowiązek urządzenia zieleni przyulicznej w formie wydzielonych z chodników zielonych mikrokłombów z nasadzeniami liściastych drzew.

3. Dopuszcza się nowe zjazdy na przyległe posesje oraz zmianę istniejących zjazdów indywidualnych na publiczne.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego.

2. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokalizację infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na drodze;
- 2) dopuszcza się lokalizację oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe;
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych;
- 4) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia ulicznego w postaci historycznych latarni;
- 5) ustala się obowiązek urządzenia zieleni przyulicznej w formie wydzielonych z chodników zielonych mikrokłombów z nasadzeniami liściastych drzew.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – wewnątrzowa stacja transformatorowa;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi zlokalizowanej poza granicami planu miejscowego.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Kowalczyk

UZASADNIENIE

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 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała zwana dalej „projektem planu miejscowego”, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XII/65/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego.

Uchwałą Nr XXVII/209/2005 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 lutego 2005 r. zmienioną uchwałą Nr XXX/297/2005 z dnia 13 grudnia 2005 r. utworzony został Park Kulturowy Miasta Końskie.

Celem uchwały Nr XII/65/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego, była realizacja obowiązku wynikającego z art. 16 pkt 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 poz. 1446, z późn. zm.) - dla obszarów, na którym utworzono Park Kulturowy sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

- granic i sposobu zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycje krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; oraz wskazanych poniżej elementów fakultatywnych planu, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:
 - 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
 - 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 6) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 7) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Załącznikami do uchwały są:

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

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, przyjętego uchwałą Nr XII/62/2007 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 czerwca 2007 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje teren ograniczony ulicami Zamkową, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego. Powierzchnia planu wynosi 29 ha. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod: zabudowę usługową, w tym usługi publiczne, zabudowę przemysłowo-usługową, park zabytkowy, w tym z zabudową usługową, drogowy układ komunikacyjny, infrastrukturę techniczną wraz z określeniem zasad ich zagospodarowania. Większość obszaru planu, zajmuje zabytkowy park im. Tarnowskich. Wejścia do parku stanowią cztery bramy. Główna aleja w parku biegnie w kierunku północ - południe i łączy środek zespołu pałacowego z Glorietą i bramą wjazdową od ulicy Mieszka I-go. W centralnej części parku znajduje się zespół pałacowy. W parku znajdują się ciekawe zabytki (zespół pałacowo – parkowy w skład którego wchodzi między innymi: skrzydła pałacowe; oranżeria egipska; świątynia grecka; altana; kapliczka Matki Boskiej, glorieta, „domek wnucząt” i mór z basztami).

Obszar opracowania w całości znajduje się w granicach, utworzonego w 2005 r., Parku Kulturowego Miasta Końskie. w granicach Park Kulturowy Miasta Końskie znalazło się całe historyczne centrum miasta wraz z terenami parkowymi oraz zieleni w południowej części miasta. W ramach planu ochrony parku kulturowego przewiduje się szereg działań mających na celu jego rewaloryzację, pielęgnację zieleni miejskiej, przywrócenie jakości przestrzeni publicznych, a także możliwości adaptacji niektórych rejonów do celów rekreacyjno – wypoczynkowych. Plan ochrony parku kulturowego przewiduje szereg działań planistycznych i pielęgnacyjnych mających na celu poprawę jakości przestrzeni miejskiej zarówno w sferze jakości krajobrazu publicznego jak i jakości tkanki miejskiej i architektonicznej miasta.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy, istniejącej zieleni parkowej i rozwój usług publicznych i komercyjnych.

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

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Ponadto, określono na rysunku planu miejscowego miejsca lokalizacji akcentów urbanistycznych, strefy głównych wejść, osie kompozycyjne, miejsca pamięci narodowej i obiekty religijne. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia, które zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 9 uchwały zapisy;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

- zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczani pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero w przypadku braku takich gruntów a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczano je na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone 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;
 - 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez zawarte w § 11 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zawarte w § 11 uchwały zapisy. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w § 11 uchwały zapisy. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej urzędu, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nie wpłynęły wnioski. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu, zapewniono czterokrotnie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w dniach 26.08.2009 r., 05.02.2015 r., 01.10.2016 r i 28.04.2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej urzędu, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie czterech wyłożeń zostały zorganizowane dyskusje publiczne w dniu 29.09.2009 r., 06.03.2015, 04.11.2015 r. i 23.05.2016 r w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Końskie, jednak nie odbyły się z powodu nie przybycia żadnej z osób zainteresowanych. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi podczas pierwszego wyłożenia i 3 uwagi podczas drugiego wyłożenia.
 - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
 - 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 11 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia

w wodę oraz §11 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

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

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie.

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, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną 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 oraz wprowadzone w §11 zapisy;
- 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 posiadające uzbrojenie techniczne wytyczające do realizacji określonych funkcji:

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, oraz uchwałą o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

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

Na podstawie przygotowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano w odniesieniu do oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego stwierdza się, że:

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

Tym samym, uchwalenie przedłożonego projektu planu miejscowego wypełnia zlecenia zawarte w analizie poprzez: wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w odpowiedzi na wzrost popytu na tereny związane z usługami.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego pociągać będzie większe nakłady z budżetu gminy niż zapewnione w wyniku przyjęcia planu wpływu z podatków, opłaty planistycznej itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg, ciągów pieszych i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym rozwój. 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.

5. 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 Burmistrz Miasta i Gminy Końskie, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski „indywidualne” oraz wpłynęło 7 wniosków przekazany spośród instytucji opiniująco/uzgadniających. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. W trakcie sporządzania projektu planu, zostały przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania, a następnie do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym terminie odpowiedziały 3 instytucje opiniujące i 9 uzgadniających. Wpłynęło jedno uzgodnienie negatywne od Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co skutkowało ponowieniem uzgodnienia z tą instytucją.

W dniu 26.08.2009 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami, o wyłożeniu w dniach od 02.09.2009 do dnia 01.10.2009 projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 15.10.2009 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 2 uwagi. W wyniku wprowadzonych zmian w projekcie planu oraz zmian wprowadzonych w przepisach prawa, projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Końskich. W dniu 05.02.2015 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o ponownym wyłożeniu w dniach od 12.02.2015 r. do dnia 12.03.2015 r. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 26.03.2015 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi. W wyniku wprowadzonych zmian, projekt został pozytywnie uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W dniu 01.10.2015 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o ponownym wyłożeniu w dniach od 08.10.2015 r. do dnia 06.11.2015 r. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 20.11.2015 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga. W dniu 28.04.2016 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o ponownym, trzecim, wyłożeniu w dniach od 05.05.2016 r. do dnia 03.06.2016 r. projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie ewentualnych uwag, który został ustalony do dnia 17.06.2016 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego:

Uchwalenie planu miejscowego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Zamkowej, Ks. Granata, Mieszka I wraz z rejonem ulicy 1 Maja oraz Sportowej z zespołem dworca kolejowego przyczyni się do uatrakcyjnienia i uporządkowania obszaru

ważnego dla miasta Końskie ze względu na pełnione funkcje o charakterze rekreacyjnym i usługowym. Głównym celem planu miejscowego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które efektywnie pozwolą podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonują ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie i obostrzenia wynikające z utworzenia Parku Kulturowego miasta Końskie. Sposób zagospodarowania terenu oraz sposób obsługi komunikacyjnej i infrastruktury tego obszaru, przy zachowaniu przepisów szczególnych, dostosowany został do istniejącego stanu zainwestowania terenów przyległych.

7. Podsumowanie:

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