

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KOŃSKICH
z dnia

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu terenu miasta Końskie na wschód od terenów kolejowych po granice
administracyjne miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2016, poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XX/200/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/348/2017 Rady Miejskiej w Końskich dnia 29 czerwca 2017r. Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta przyjętego uchwałą nr XXVII/287/2013 z dnia 30 kwietnia 2013 r. w zakresie

2. Granice obszaru objętego ustaleniami zmiany planu, o której mowa w ust.1 przedstawiono na rysunku zmiany planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczoną jako załączniki nr 1 oraz nr 2.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik Nr3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 4 do chwały.

4. Przedmiotem zmiany planu są zagadnienia określone art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2.

Ileokroć w treści uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza Uchwałę Rady Miejskiej w Końskich, chyba że z tekstu zmiany planu wynika inaczej,
2. **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 30 kwietnia 2013 r. uchwałą Nr XXVII/287/2013 Rady Miejskiej w Końskich w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu terenu miasta Końskie, na wschód od terenów kolejowych po granice administracyjne miasta,

3. **tekst zmiany planu** – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
4. **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć załączniki mapowe Nr 1 oraz Nr 2 do niniejszej uchwały, sporządzone w skali 1:1000,
5. **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
6. **kanale zbiorczym** – należy przez to rozumieć kanał technologiczny wraz z budowlami i urządzeniami technicznymi, realizowany jako niezależny obiekt budowlany służący umieszczeniu podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku zmiany planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz zróżnicowanych warunkach zabudowy,
8. **minimalnej wielkości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki pod zabudowę;
9. **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu parametrów eksploatacyjnych lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego. Wyrażenie „modernizacja” mieści się w zakresie pojęciowym „remontu”, „przebudowy” lub „rozbudowy”.
10. **modernizacji infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć przebudowę lub remont infrastruktury technicznej, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą granicę, poza którą nie może być realizowana budowa budynków wraz z okapami, gzymsami i pozostałymi częściami, w tym z częściami podziemnymi,
12. **objektach biurowych i administracyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty samodzielne lub lokale użytkowe wbudowane, z prowadzoną działalnością, których celem użytkowym jest obsługa biurowa i administracyjna obiektów usługowych lub produkcyjnych;
13. **obszarze z ograniczeniami w użytkowaniu** – należy przez to rozumieć obszar, w obrębie którego zasady zagospodarowania podlegają ograniczeniom, wynikającym z przepisów odrębnych;
14. **obszarze zmiany planu** – należy przez to rozumieć obszar, będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
15. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zewnętrznego obrysu kondygnacji przyziemia budynków, znajdujących się na działce budowlanej;

16. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
17. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w niniejszej zmianie planu jako jedyny lub przeważający na wyznaczonym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące formy zagospodarowania terenu tj.:
 - 1) zieleń, niezbędna do kształtowania ładu przestrzennego i właściwych warunków zagospodarowania,
 - 2) obiekty budowlane zapewniające możliwość prawidłowego użytkowania terenu,
18. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym oraz stanowi uzupełnienie i wzbogacenie terenu, nie dominując przestrzennie i użytkowo nad przeznaczeniem podstawowym,
19. **strefie frontowej działki** – należy przez to rozumieć fragment działki znajdujący się pomiędzy granicą działki, przylegającą do drogi z której odbywa się główna obsługa komunikacyjna, a projektowanym lub istniejącym obiektem przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
20. **strefie kontrolowanej** – obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu;
21. **strefie technicznej** – wyznaczony wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia pas ochronny o szerokości 13 m (6,5 m po obu stronach osi linii) ze względów eksploatacyjnych (umożliwienie dostępu do linii podczas wykonywania remontów lub usuwania awarii) oraz ze względów bezpieczeństwa (ochrona przed porażeniem prądem elektrycznym i skutkami awarii mechanicznych linii), a dla wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV pas terenu o szerokości 5 m wokół obrysu stacji;
22. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;
23. **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczone na warunkach określonych w zmianie planu;
24. **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych, a także kontenery na odpady;
25. **urządzeniach pomocniczych** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznaczenia służące organizacji

ruchu drogowego, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie itp.;

26. **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności (w tym drobne rzemiosło z ograniczeniem powierzchni przeznaczonej na potrzeby działalności do 50m²), a nie bezpośrednia produkcja dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
27. **usługach uciążliwych i rzemiośle uciążliwym** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych, (z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) – i jeżeli raport wykaże negatywny wpływ na środowisko;
28. **obiektach uciążliwych i rzemiośle uciążliwym** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które wymagają utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych;
29. **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania z możliwością przebudowy i remontu;
30. **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na każdej działce położonej w danym terenie do powierzchni tej działki;
31. **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni pokrycia.

§ 3.

1. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu odnoszą się do ustaleń wyrażonych na rysunku zmiany planu.

2. Ustalenia zawarte w tekście zmiany planu oraz rysunku zmiany planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Ustalenia zmiany planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. W terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi należy realizować wyłącznie inwestycje mieszczące się w przeznaczeniu podstawowym, względnie – przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami odrębnymi – na cele przeznaczenia uzupełniającego.

5. Obowiązującymi elementami ustaleń zmiany planu wyznaczonymi na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 oraz załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, są:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia porządkowe – liczbowe i literowe terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

7. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:

- 1) X-jedno przeznaczenie podstawowe;
- 2) cyfry arabskie określają numery terenów wyznaczonych na rysunku zmiany planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia zmiany planu.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§4.

1. Ustala się następujące symbole określające w zmianie planu podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) P/z – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) P(m)/z – teren zabudowy towarzyszącej obiektom produkcyjnym i magazynom
- 3) KD-W – tereny dróg wewnętrznych.

§5.

Ustala się możliwość budowy infrastruktury technicznej na całym obszarze zmiany planu.

§6.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą planu:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dla istniejących budynków, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) zakaz realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia dostępu do wydzielonej działki budowlanej z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych;
- 4) istniejące podziały oraz wydzielone działki budowlane o wymiarach niezgodnych z ustaleniami szczegółowymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zostają utrzymane i dopuszczone pod zainwestowanie zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z powierzchniami określonymi w ustaleniach szczegółowych w zakresie zasad scalenia i podziału nieruchomości;

- 6) powierzchnie działek budowlanych, o których mowa w ustaleniach pkt 5 nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 7) zakaz lokalizacji usług zdrowia, kultury i oświaty;
- 8) zakaz lokalizacji usług sportu i rekreacji;
- 9) zakaz lokalizacji jednokondygnacyjnych wolnostojących budynków garażowych;
- 10) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub osoby zarządzającej terenem, w formie jednego lokalu mieszkalnego, wbudowanego w obiekt usługowy, z wykluczeniem jego lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz z ograniczeniem do 20% powierzchni użytkowej obiektu podstawowego;
- 11) uzupełnienie zabudowy powinno być realizowane w sposób zgodny z dotychczasowym układem przestrzennym, wzdłuż linii zabudowy.

§7.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla poszczególnych terenów ustala się w rozdziale 2 uchwały:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy,
 - b) minimalną intensywność zabudowy,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy,
 - e) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości,
 - f) linie zabudowy;
- 2) obiekty budowlane, obiekty małej architektury, ogrodzenia lokalizowane w pasach terenów przylegających do dróg należy realizować w oparciu o zasadę tzw. "dobrego sąsiedztwa", czyli w nawiązaniu do charakteru otoczenia, skali obiektów i ich powiązania z krajobrazem, z wyłączeniem istniejących obiektów budowlanych substandardowych (nie spełniających wymagań przepisów prawa budowlanego i Polskich Norm);
- 3) zakaz gromadzenia odpadów poza pojemnikami oraz obiektami małej architektury przeznaczonymi na ten cel;
- 4) zakaz składowania odpadów w wolnostojących pojemnikach;
- 5) obowiązek realizacji śmietników jako budynków związanych z główną bryłą budynków lub wolnostojących obiektów małej architektury, z uwzględnieniem w zagospodarowaniu terenu dostępu pojazdów służb oczyszczania;
- 6) zakaz stosowania sidingu na elewacji oraz wykładania elewacji agresywnymi elementami dekoracyjnymi tworzącymi różnego rodzaju mozaiki, np. z lusterek, stłuczek itp.;
- 7) zakaz stosowania agresywnych odcieni różu, fioletu, błękitu, zieleni i żółci w kolorystyce elewacji, dachów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń;

- 8) kolorystykę elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż 20% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy);
- 9) nakaz utrzymania stonowanej, harmonijnej kolorystyki elewacji;
- 10) dachy płaskie, dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o spadku do 45°;
- 11) zakaz realizacji pokrycia dachowego w jaskrawych kolorach;
- 12) budynki lokalizowane na jednej działce muszą mieć wzajemnie zharmonizowaną kolorystykę elewacji, formę bryły i geometrię dachów;
- 13) budynki lokalizowane na poszczególnych działkach muszą być zharmonizowane z zabudową istniejącą na wydzielonym linii rozgraniczającą terenie, z wyłączeniem istniejących budynków substandardowych (nie spełniających wymagań przepisów prawa budowlanego i Polskich Norm) oraz z wyłączeniem budynków o funkcji niezgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenów,
- 14) w obszarze zmiany planu zakazuje się realizacji ogrodzeń z przesłami z betonowych elementów prefabrykowanych, żelbetu oraz z blachy;
- 15) nakaz lokalizacji ogrodzeń frontowych w liniach rozgraniczających sąsiadujących z terenami dróg, z dopuszczeniem ich wycofania w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 16) stosowanie ogrodzeń wzdłuż dróg, co najmniej w 50% ażurowych, bez podmurówki, bądź z jej ukształtowaniem zapewniającym możliwość migracji małych zwierząt;
- 17) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 18) wysokość ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych nie większa niż 2,0m;
- 19) w strefach frontowych działek z pominięciem stref wjazdowych należy wprowadzić zieleni o funkcji izolacyjnej w formie drzew i krzewów;
- 20) w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów, obowiązek zachowania zieleni izolacyjnej w formie zieleni urządzonej z możliwością miejscowego utwardzenia nawierzchni jednak na powierzchni nie większej niż 30% tego pasa terenu,
- 21) ogrodzenia wzdłuż śródlądowych wód powierzchniowych, należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 1,5m od linii brzegu lub górnej krawędzi skarpy oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 22) zasady kształtowania kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4kV:
 - a) realizację stacji w obudowie betonowej tynkowanej,
 - b) wysokości obiektu zgodnie z wymogami technologicznymi,
 - c) dopuszcza się stacje w obudowie metalowej tylko na terenach obiektów produkcyjnych,
 - d) dachy dwuspadowe o spadku do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - e) pokrycie dachów blachodachówką, blachą, dachówką ceramiczną, granitem bitumicznym,

- f) dopuszcza się inne niż wymienione w lit. e pokrycia dachu pod warunkiem zachowania wymogów zawartych w przepisach odrębnych oraz dostosowania do charakteru obiektów budowlanych zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie (z wyłączeniem istniejących obiektów substandardowych),
- g) kolory obudowy w stonowanych odcieniach: bieli, żółci, szarości, brązu, brązu,
- h) drzwi, żaluzje i dachy w odcieniach kolorów brąz, czerwień i grafit,
- i) dopuszcza się realizację zieleni pnącej wokół stacji.

§8.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar, objęty zmianą planu, znajduje się w zasięgu Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych (LZWP) nr 411 „Zbiornik Końskie” o głębokości zalegania warstw wodonośnych 1-10 m od poziomu zwierciadła wody dla terenu obejmującego w części graficznej załącznik nr 1 do uchwały oraz 10 m od poziomu zwierciadła wody dla terenu obejmującego w części graficznej załącznik nr 2 do uchwały, ze wszystkimi konsekwencjami jego ochrony, wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) dla obszaru doliny rzeki Czystej stanowiącej, wraz ze zbiornikami wodnymi, ważny element istniejącego ekosystemu, mającego znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych (jeśli w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej);
 - b) zakaz grodzenia nieruchomości graniczących z rzeką Czystą w odległości mniejszej niż 1,5 od linii brzegu;
 - c) wszelkie działania w najbliższym sąsiedztwie śródlądowych wód powierzchniowych oraz w obrębie gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi, należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) w obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
 - a) zmiana planu określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) ochronę i uzupełnianie zadrzewień przydrożnych i towarzyszących wodom powierzchniowym, z dopuszczeniem wycięcia tylko w przypadkach bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnego, określonego przepisami odrębnymi, poziomu emisji hałasu, wibracji i promieniowania elektromagnetycznego oraz dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych terenów objętych zmianą planu, określa się zgodnie z parametrami podanymi w przepisach odrębnych,
 - e) w projektach budowlanych obiektów nakazuje się stosowanie nowoczesnych, dostępnych rozwiązań technicznych i technologicznie umożliwiających

eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na środowisko, zapewniających ograniczenie uciążliwości do granic władania poszczególnych inwestycji,

- f) zabrania się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- g) wkomponowanie istniejących grup i pojedynczych drzew w projektowane zagospodarowanie, wszędzie tam gdzie nie koliduje to z planowaną zabudową,
- h) zakaz składowania odpadów, czasowe gromadzenie odpadów, wytwarzanych na obszarze zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§9.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowy, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 2) ustala się zachowanie i ochronę obiektu zabytkowego znajdującego się w granicach terenu oznaczonego symbolem 11P/z1 wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków zgodnie z ustaleniami Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Końskie na lata 2015-2018 uchwalonego dnia 30 grudnia 2014 r. uchwałą Nr III/22/2014 Rady Miejskiej w Końskich, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem graficznym zgodnie z poniższym wykazem:
 - a) hala warsztatów mechanicznych Joska Mintza (ul. Fabryczna 8), mur;
- 3) dla zabytku określonego w ust. 2, określa się zakres ochrony obejmujący bezwzględne zachowanie:
 - a) bryły obiektu oraz formy dachu;
 - b) konstrukcji oraz konwencji stylistycznej całości i poszczególnych elementów architektonicznych, stosowanych w architekturze przemysłowej;
 - c) formy i materiału kamiennego ogrodzenia zespołu wybudowanego od strony ul. Fabrycznej.
- 4) dla zabytku określonego w pkt 2, ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych na ścianach zewnętrznych obiektu oraz na powierzchni jego murów.
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytku określonego w ust. 2, o zasięgu wskazanym na rysunku planu.
- 6) na wszelkie prace wykonywane w obiekcie określonym w ust. 2, i jego strefie ochrony konserwatorskiej o zasięgu określonym w pkt 5 wymagane jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 7) na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane dobra kultury współczesnej;

- 8) w przypadku odkrycia na obszarze planu, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace i zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne;

§10.

Dla obszaru objętego zmianą planu, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, uchwalone uchwałą, nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej.

§11.

W obszarze zmiany planu brak jest terenów górniczych wyznaczonych dla złóż kopalin podstawowych i pospolitych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§12.

Ustala się warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) zakaz realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia dostępu do wydzielonej działki budowlanej z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych;
- 3) istniejące podziały oraz wydzielone działki budowlane o wymiarach niezgodnych z ustaleniami szczegółowymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały zostają utrzymane i dopuszczone pod zainwestowanie zgodnie z przeznaczeniem terenu i przepisami odrębnymi;
- 4) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§13.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyznacza się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości:
 - a) 13m od rzutu pionowego osi napowietrznej linii 15 kV (6,5m po obu stronach osi linii),
 - b) strefy techniczne od obrysu kontenerowych stacji transformatorowych wyznacza się na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) w zasięgu stref technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,

- b) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - d) dopuszczenie skracania wysokości lub usunięcie drzew i krzewów znajdujących się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną.
- 3) od momentu demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia strefa techniczna wyznaczona wzdłuż ich przebiegu przestaje obowiązywać.
- 4) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęć wody, w odległości 10 m od obrysu obiektów technologicznych ujęcia, w obrębie strefy obowiązuje:
- a) wprowadzenie zieleni izolacyjnej,
 - b) odprowadzenie poza granice strefy ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń do poboru wody,
 - c) odprowadzanie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
 - d) ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.
 - e) utrzymywanie w należytym stanie sanitarno-technicznym wszystkich urządzeń technologicznych ujęcia oraz terenu wewnątrz strefy.
- 5) wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości łącznej 8m (po 4m po obu stronach od osi gazociągu) wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia; w obrębie strefy wszelkie działania należy podejmować w oparciu o przepisy odrębne.
- 6) przy lokalizacji projektowanych inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie odcinka linii kolejowej nr 25 Łódź Kaliska – Dębica należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

§14.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:
- a) położenie i przekroje projektowanych sieci podlegają uszczegółowieniu w projektach budowlanych,
 - b) zmiana planu ustala budowę elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jezdných (istniejących i projektowanych), w oparciu o przepisy odrębne;
 - c) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych i/lub kanałów technologicznych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zmiana planu dopuszcza rozbudowę, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach) istniejących sieci uzbrojenia, na warunkach wyznaczonych w przepisach odrębnych i bez zmiany planu,
 - e) w pasach drogowych planowanych dróg wewnętrznych, sieci infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) sieci infrastruktury technicznej należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeb zabudowy na terenach przyległych nie objętych zmianą planu, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci),

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu komunalnego, z ujęciem w Modliszewicach,
- b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej i istniejących ujęć wód podziemnych (wskazanych na rysunku zmiany planu),
- c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych i przebudowie istniejących ujęć, w obszarze zmiany planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych,
- d) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
- e) zakaz budowy nowych ujęć wody podziemnej w obszarze zmiany planu, za wyjątkiem obszaru oznaczonego symbolem 2P/z.

3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni istniejącego układu kanalizacyjnego m. Końskie, zakończonego miejską oczyszczalnią ścieków, znajdującą się poza obszarem zmiany planu,
- b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- c) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się budowę i eksploatację bezodpływowych zbiorników na ścieki z koniecznością wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni,
- d) dopuszcza się realizację przyzakładowych oczyszczalni ścieków,
- e) obowiązek podłączenia do systemu kanalizacji po jej wybudowaniu.

4) w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- a) obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wyposażenie wszystkich istniejących i projektowanych wylotów kanalizacji deszczowej do cieków wodnych w separatory zanieczyszczeń,
- c) budowę systemu kanalizacji deszczowej dla odwodnienia projektowanych dróg, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- d) zagospodarowanie (tam, gdzie to możliwe) wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstawania, np. w otwartych chłonnych zbiornikach retencyjnych,
- e) w przypadku obiektów usługowych, produkcyjnych, magazynowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi i parkingów, obowiązek

budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych urządzeniami oczyszczającymi,

f) zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki oraz tereny dróg.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) rozbudowę sieci gazowej w obszarze zmiany planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) warunki zaopatrzenia odbiorców gazu w obszarze zmiany planu ustala się na podstawie przepisów odrębnych oraz zgodnie z zasadami określonymi przez dostawcę gazu,
- c) zasady zagospodarowania stref kontrolowanych wzdłuż gazociągu, ustala się na podstawie przepisów odrębnych,
- d) ogrodzenia należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu,
- e) szafki gazowe umiejscowione w ogrodzeniach, otwierane na zewnątrz od strony drogi publicznej lub na budynku, należy montować na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz zgodnie z wymogami określonymi przez dostawcę gazu.

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- b) pełne pokrycie potrzeb z sieci średniego i niskiego napięcia,
- c) istniejące napowietrzne i kablowe sieci elektroenergetyczne należy adaptować do nowego zagospodarowania terenu,
- d) rozbudowę systemu wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych i kontenerowych stacji transformatorowych,
- e) realizację nowych stacji transformatorowych SN/nN bez zmiany planu (zgodnie z zapisami §7 pkt 22 oraz ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 2 uchwały),
- f) wyposażenie każdej stacji transformatorowej w automatykę zabezpieczeniową dla ograniczenia rozprzestrzeniania się awarii,
- g) pętlowy dwustronny układ zasilania każdej stacji 15/0,4kV,
- h) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zabudowy działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny według zasad określonych w przepisach odrębnych,
- i) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, takie jak: energię słoneczną przetworzoną na prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energię geotermalną wytworzoną przez turbiny parowe lub pompy ciepła itd.,
- j) zakaz lokalizacji biogazowni, z wyjątkiem terenów wskazanych w §19, pkt 11.

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) dopuszcza się eksploatację istniejących oraz lokalizację nowych ciepłowni przykładowych na terenach obiektów produkcyjnych,
- b) utrzymanie, modernizację i rozbudowę urządzeń grzewczych w celu zastosowania paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń,
- c) stosowanie odnawialnych źródeł energii takich jak kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. oraz innych nośników energii, w tym elektrycznej, jako systemów zamiennych lub wspomagających dla czynników grzewczych takich jak gaz czy olej opałowy o niskiej zawartości siarki,
- d) dopuszcza się realizację miejskiej sieci ciepłowniczej.

8) w zakresie telekomunikacji:

- a) obsługę telekomunikacyjną obszaru zmiany planu przez centrale operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne,
- b) przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych,
- c) istniejącą sieć należy przebudować poza pas planowanej zabudowy lub dostosować, przestrzegając obowiązujących norm, do nowych warunków zabudowy wszędzie tam gdzie zachodzi kolizja,
- d) realizację nowych sieci telekomunikacyjnych jako kablowych i sukcesywną przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

12) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych w systemie obsługi zorganizowanym na zasadach określonych w Planie gospodarki odpadami dla województwa świętokrzyskiego;
- b) usuwanie odpadów z obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, w systemie obsługi zorganizowanym przez wytwórców tych odpadów oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) obowiązek izolowania i utylizacji odpadów niebezpiecznych (w przypadku ich wytwarzania) zgodnie ze stanem prawnym i przepisami odrębnymi.

13) za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej, nie uwidocznione na rysunku zmiany planu lecz związane z uzasadnionymi potrzebami obsługi terenów objętych zmianą planu lub terenów przyległych.

§15.

Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych:
 - a) szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 5,0m,
 - b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających równa 8,0m lub zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 2 uchwały,
 - c) nakazuje się realizację nawierzchni utwardzonych,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę, muszą być oświetlone w sposób dostosowany do przewidywanego obciążenia ruchem oraz odwodnione powierzchniowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie dróg wewnętrznych w formie sięgaczy (pieszo-jezdných), realizowanych na terenach:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających sięgacza dojazdowego o długości do 50,0m wynosi 5,0m, minimalna szerokość sięgacza o długości od 51,0m do 100,0m wynosi 6,0m, minimalna szerokość sięgacza o długości od 101,0m do 200,0m wynosi 7,0m,
 - b) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 200,0m,
 - c) nakazuje się realizację nawierzchni utwardzonych,
 - d) nakaz realizacji na końcach sięgaczy o długości minimum 100m, placów manewrowych o wymiarach zgodnych z wymogami zawartymi w przepisach przeciwpożarowych,
 - e) tereny sięgaczy, obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę, muszą być oświetlone w sposób dostosowany do przewidywanego obciążenia ruchem odwodnione powierzchniowo zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej, w ilości nie mniejszej niż wskazana w ustaleniach szczegółowych;
- 4) w obszarze zmiany planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu, jeżeli nie stanowią odstępstw od ustaleń zmiany planu i nie naruszają planowanych rozwiązań przestrzennych.

§16.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ustala się dopuszczenie (spełniającego wymogi zawarte w przepisach odrębnych) istniejącego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów i obiektów budowlanych do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.

§17.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone są w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§18.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **2P/z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty biurowe i administracyjne;
 - c) urzędnienia i obiekty obsługi komunikacji, w tym parkingi dla samochodów ciężarowych,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
 - a) zgodnie z odpowiednimi zapisami §6;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących ekspozycji towarów;
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
- 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 5) **w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 8;
- 6) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**, obowiązują ustalenia zawarte w §7;
- 8) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:**
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - nie mniej niż 10%,
 - c) maksymalna wysokość obiektów produkcyjnych, składów i magazynów -16m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

- d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, biurowej i administracyjnej i garaży wielopoziomowych – 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 8m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- f) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się wyjątkowo gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- i) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,
- j) w odniesieniu do istniejącej zabudowy ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.

9) w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- a) parametry działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - minimalna powierzchnia - 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu - 30mb,
- b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki do 16m dla działek dostępnych z placu manewrowego drogi wewnętrznej,
- c) kąt położenia wydzielonych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°,
- d) dopuszcza się odstępstwo od zasad podziałów na nowe działki w przypadku polepszenia warunków funkcjonowania terenów przemysłowych.

10) w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających terenu od drogi klasy lokalnej (ul. Zielona) zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od przyległych terenów powierzchniowych wód publicznych (rzeka Czysta) zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- c) zgodnie z §6, pkt 1, 2.

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- b) zasady zagospodarowania terenów, w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, zgodnie z zapisami §13, pkt 1, 2,
- c) w celu uniknięcia kolizji konstrukcji i sprzętu budowlanego z urządzeniami napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (słupy konstrukcyjne i przewody) realizacje budynków lub budowli winny być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w przypadku istnienia na terenach ujęć wód podziemnych, obowiązują ustalenia §13, pkt 3, 4.

12) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z zapisami §15,

- b) dopuszczenie przebudowy urządzeń elektroenergetycznych, z powodu wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązek uwzględnienia rezerwy terenów dla potrzeb stacji transformatorowych SN/Nn oraz linii elektroenergetycznych SN i /nN niezbędnych dla zasilania nowoprojektowanych obiektów,
- d) dopuszcza się realizację kontenerowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami §7, pkt 22 oraz na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
- e) obowiązek zabezpieczenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych przed spływem nie oczyszczonych wód opadowych i ścieków ropopochodnych z placów manewrowych i postojowych oraz dróg wewnętrznych.

13) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi klasy lokalnej przylegającej do granicy terenu od strony zachodniej (ul. Zielona), oraz służebnie przez teren 1P(m)/z,
- b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
- c) możliwość wyznaczania wewnętrznych dróg zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15, pkt 1 i 2.

14) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:

- a) dla funkcji produkcyjnych - 35 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
- b) dla składów i magazynów:
 - ze sprzedażą detaliczną - 15 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.
 - bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.
- c) dla funkcji usługowych i handlowych oraz wszelkiej działalności komercyjnej - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- d) realizację parkingów tylko w formie powierzchni wbudowanych w kubaturę, lub nie zaduszonych miejsc postojowych na terenie,
- e) dopuszcza się parkingi podziemne i garaże wielopoziomowe.

15) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 20 %.

§19.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **11P/z1, 11P/z2, 11P/z3, 11P/z4** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - e) zabudowa usługowa,
 - f) obiekty biurowe i administracyjne,

- g) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji, w tym parkingi dla samochodów ciężarowych,
- h) infrastruktura techniczna.

3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zgodnie z odpowiednimi zapisami §6;
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych służących ekspozycji towarów;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;;
- d) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub osoby zarządzającej terenem, w formie jednego lokalu mieszkalnego, wbudowanego w obiekt usługowy, z wykluczeniem jego lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz z ograniczeniem do 20% powierzchni podstawowej obiektu podstawowego;

4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w §8;

5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 2, 3, 4, 5, 6 i 8;

6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia zawarte w §7;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 85%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - nie mniej niż 10%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, biurowej i administracyjnej i garaży wielopoziomowych -12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 8m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- e) dla obiektów produkcyjnych dopuszcza się wyjątkowo gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- h) w odniesieniu do istniejącej zabudowy ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, h, i, j należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.

8) w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- a) parametry działki dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - minimalna powierzchnia - 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu - 20mb,

- b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości frontu działki do 16m dla działek dostępnych z placu manewrowego drogi wewnętrznej,
- c) kąt położenia wydzielonych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 90°.

9) w zakresie określenia linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi dojazdowej (ul. Górna), w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu od drogi klasy głównej (ul. Fabryczna) oraz zgodnie z rysunkiem zmiany planu od linii rozgraniczającej przylegającej do drogi klasy lokalnej (ul. Magazynowa),
- b) zgodnie z §6, pkt 1, 2.

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) w przypadku istnienia ujęć wód podziemnych, obowiązują ustalenia §13, pkt 3, 4,
- b) dla obiektów budowlanych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zawarte w przepisach szczególnych.

11) w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zgodnie z zapisami §14,
- b) opuszcza się realizację kontenerowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami §7, pkt 22 oraz na zasadach zawartych w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację przyzakładowych biogazowni;
- d) obowiązuje zachowanie minimalnej odległości 250m od granicy terenu biogazowni, do granic działek z zabudową mieszkaniową.

13) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługę komunikacyjną terenu z sąsiadujących dróg klasy lokalnej, drogi dojazdowej oraz z istniejących dróg wewnętrznych,
- b) utrzymanie istniejących połączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
- c) możliwość wyznaczania wewnętrznych dróg zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15, pkt 1 i 2 w zakresie umożliwiającym bezkolizyjne użytkowanie istniejącej bocznicą kolejowej.

14) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:

- c) dla funkcji produkcyjnych - 35 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
- d) dla składów i magazynów:
 - ze sprzedażą detaliczną - 15 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.
 - bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.
- f) dla funkcji usługowych i handlowych oraz wszelkiej działalności komercyjnej - minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

- g) dla obiektów użyteczności publicznej obowiązuje zapewnienie dodatkowego miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej,
- h) realizację parkingów tylko w formie powierzchni wbudowanych w kubaturę, lub nie zadaszonych miejsc postojowych na terenie,
- i) dopuszcza się parkingi podziemne i garaże wielopoziomowe.

15) **wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 20 %.**

§20.

Dla terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1P(m)/z**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** – składy i magazyny (zabudowa towarzysząca obiektom produkcyjnym);
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych,
 - b) zieleń urządzona z obiektami małej architektury.
- 3) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zgodnie z odpowiednimi zapisami §7,
 - b) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z wyjątkiem przebywania podczas niezbędnych kontroli i napraw urządzeń,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
- 1) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego**, obowiązują ustalenia zawarte w §8;
- 2) **w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt 8;
- 3) **w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**, obowiązują ustalenia zawarte w §7.
- 7) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:**
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 20%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym - 40% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - nie mniej niż 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych,

- h) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d, e, f, g, należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany.
- 8) **w zakresie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** – zachowuje się istniejące granice własności, z dopuszczeniem podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.
- 9) **w zakresie określenia linii zabudowy:**
- a) dla terenu 1P(m)/z nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) zgodnie z §6, pkt 1, 2.
- 10) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu** – zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie sieci gazowej (o ciśnieniu gazu maks. 6,3Mpa), ustala się zgodnie z zapisami §14, pkt 5.
- 11) **w zakresie infrastruktury technicznej:**
- a) zgodnie z zapisami §14,
 - b) dopuszcza się realizację kontenerowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami §7, pkt 22 oraz na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.
- 12) **w zakresie obsługi komunikacyjnej:**
- a) obsługę komunikacyjną terenu z drogi klasy lokalnej przylegającej do zachodniej linii rozgraniczającej terenu (ul. Zielona),
 - b) utrzymanie istniejących podłączeń i zjazdów do układu komunikacyjnego,
 - c) możliwość wyznaczania wewnętrznych dróg zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15, pkt. 1 i 2.
- 13) **w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:**
- a) dla składów i magazynów - 5 miejsc postojowych/1000 m² p.uż.
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych obsługujących tereny o przeznaczeniu pod obiekty produkcyjne, składy lub magazyny,
 - c) dopuszcza się lokalizację garaży wielopoziomowych,
- 14) **wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości**, wynosi 10 %.

§21.

Dla terenów, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem **1KD-W, 2KD-W** ustala się:

- 1) **przeznaczenie** - drogi wewnętrzne (istniejące);
- 2) **w zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu:**
 - a) zgodnie z odpowiednimi zapisami §15 oraz §6 pkt.6,
 - b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6,0m (zgodnie z rysunkiem planu),
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0m,

- d) uszczegółowienie parametrów technicznych na etapie projektu budowlanego,
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącego fragmentu zabudowy w pasie drogowym bez prawa do rozbudowy,
 - f) dopuszcza się przebudowę i remont w ramach obowiązujących parametrów i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) przynajmniej 10% powierzchni terenu należy pozostawić jako teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) **w zakresie infrastruktury technicznej** obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §14;
- 4) **wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości**, wynosi 0,1 %.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§22.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia zmiany planu.

§23.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej