**Uchwała Nr ....................  
Rady Miejskiej w Końskich**

z dnia .................... 2018 r.

**uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej i Browarnej**

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. 1987 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXVIII/274/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej i Browarnej, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Końskie, Rada Miejska w Końskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Końskie w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały Nr XXVIII/274/2016 Rady Miejskiej w Końskich z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment terenu miasta Końskie w granicach ulic: Partyzantów, Źródlanej i Browarnej.

3. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

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.**1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Końskich;

2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Końskich;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt-wys. w skali 1:500, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w mieście Końskie, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną powierzchnię działki budowlanej zajętą pod budynki;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;

9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego. Pod przeznaczenie dopuszczalne nie można zagospodarować więcej niż 30 % powierzchni terenu o określonym przeznaczeniu podstawowym oraz, łączna powierzchnia użytkowa obiektów dopuszczonych winna być mniejsza niż 30 % łącznej powierzchni użytkowej obiektów o funkcji podstawowej.

10) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:

a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,

d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

e) instalacji artystycznych.

11) **podziale działki budowlanej** – należy przez to rozumieć podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowo powstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;

12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

13) **adaptacji budynków**, z wyłączeniem budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu. Budynki do adaptacji mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące zagospodarowania działki budowlanej;

14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 12°;

15) **poddaszu użytkowym** - należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, stanowiące kondygnację w rozumieniu przepisów odrębnych;

16) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

17) **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);

18) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców stanowiących rodzaje działalności nie zakwalifikowane zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona;

19) **oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;

20) **wymagania parkingowe** – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;

21) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe lub garażowe;

22) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej na rzecz osób i firm, w tym szczególnie handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² i rzemiosło, z wyłączeniem produkcji;

**§ 3.**1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) oznaczony symbolem **1U** – teren przeznaczony pod zabudowę usługową;

2) oznaczone symbolem **1MN/U oraz 2MN/U** tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

3) oznaczony symbolem **1MN** – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) oznaczony symbolem **1KDP** – teren ciągu pieszego;

5) oznaczone symbolem **1KDPJ** –teren ciągu pieszo-jezdnego

**§ 4.**1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 5.**1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów;

5) symbol oznaczający obiekt zabytkowy;

6) granica Parku Kulturowego Miasta Końskie;

7) granica strefy archeologicznej biernej;

8) obszar położony w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „Końskie”

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

1) linie wymiarowania

**§ 6.**1. W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad kształtowania krajobrazu,

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

**Rozdział 2.**  
**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

**§ 7.**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi użyteczności publicznej;

b) usługi oświaty;

c) zabudowa mieszkaniowa;

d) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz wiaty;

e) miejsca postojowe, parking, dojścia i dojazdy;

f) urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

3) adaptację budynków istniejących, realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych lub dopuszczalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury;

4) zakaz prowadzenia gospodarczej działalności usługowej obejmującej gromadzenie na placu surowców i materiałów gotowych wraz z materiałami opałowymi i sypkimi włącznie, a także składowanie na placu zużytych części samochodowych (szroty);

5) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w szczególności: myjni samochodowych, stacji paliw.

**§ 8.**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN/U, 2MN//U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa (usługi nieuciążliwe), w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jednej z ww. funkcji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi użyteczności publicznej;

b) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz wiaty,

c) miejsca postojowe, parking, dojścia i dojazdy;

d) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji podstawowych i dopuszczalnych.

3) adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, modernizacji oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych lub dopuszczalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury;

4) zakaz prowadzenia gospodarczej działalności usługowej obejmującej gromadzenie na placu surowców i materiałów gotowych wraz z materiałami opałowymi i sypkimi włącznie, a także składowanie na placu zużytych części samochodowych (szroty);

5) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w szczególności: myjni samochodowych, stacji paliw.

**§ 9.**1.  Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami - **1MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi użyteczności publicznej lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej;

b) usługi nieuciążliwe w parterach zabudowy mieszkaniowej;

c) zabudowa gospodarcza, garażowa oraz wiaty zlokalizowane na tyłach zabudowy przeznaczonej na funkcje podstawowe;

d) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji podstawowych i dopuszczalnych.

3)  zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m2;

4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą komunikacji, w szczególności: myjni samochodowych, stacji paliw.

**§ 10.**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami – **1KDPJ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego, w ramach którego ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizacja chodników.

**§ 11.  1**. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami – **1KDP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu miejscowego, w ramach którego ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących dróg wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej,

b) realizacja chodników.

**Rozdział 3.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z ustalonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) wyznacza się na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) od strony drogi publicznej (ul. Partyzantów znajdująca się poza obszarem objętym planem) jako kontynuację istniejącej linii zabudowy – zgodnie z linią posadowienia frontów budynków na poszczególnych terenach,

b) od zachodniej granicy obszaru objętego planem dla terenu oznaczonego symbolem 1U – jako kontynuację linii posadowienia zachodniej ściany budynku;

c) od zachodniej granicy obszaru objętego planem dla terenu oznaczonego symbolem 1MN w odległości 2 metrów,

d) od linii rozgraniczających z terenem ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ w odległości 3 metrów;

e) od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszego 1KDP w odległości 3 metrów, za wyjątkiem odcinka wzdłuż istniejącego budynku mieszkalnego – zgodnie z linią posadowienia zachodniej ściany budynku.

3) istniejące budynki lub ich części, które znajdują się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, podlegają rozbudowie z zachowaniem ustaleń nieprzekraczalnej linii zabudowy, nadbudowie w obrysie ścian zewnętrznych, przebudowie lub remontowi;

4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;

5) zakaz stosowania w zabudowie ścian pełnych od strony terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;

6) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych sieci telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych oraz naziemnych ciepłowniczych;

7) zakaz lokalizacji anten na elewacjach frontowych budynków;

8) dopuszczenie lokalizacji znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego.

**Rozdział 4.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

1) ze względu na położenie w granicach Lokalnego Zbiornika Wód Podziemnych „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;

2) możliwość zaopatrzenia w wodę, gaz energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych przez wykorzystanie sieci infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych **1KDP** i **1KDPJ**;

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) na terenach o podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniu usług - uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;

6) dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**, przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

7) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U oraz 2MN/U** przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

8) zakaz gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami;

9) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 11;

10) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu i oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcia, dla których odstąpiono od sporządzenia oceny oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;

11) ustalenia, o których mowa w pkt 9 i 10, nie dotyczą inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, terenów obsługi komunikacji (tereny **1KDP**, **1KDPJ**) oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;

12) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu na wszystkich terenach za wyjątkiem składowania tymczasowego do czasu wywozu;

**Rozdział 5.**  
**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 14.**1.  W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się strefę ochrony archeologicznej biernej, dla obszaru położonego w granicach Parku Kulturowego Miasta Końskie w ramach, której 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 ochronę obiektu zabytkowego wskazanego na rysunku planu poprzez trwałą adaptację budynku z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

1) przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynku ustala się obowiązek trwałego zachowania jego wartości;

2) adaptacja budynku jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i zniekształceniu formy, ponadto powinna uwzględniać zachowanie historycznej proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw wewnętrznych;

3) obowiązek zachowania otworów okiennych i drzwiowych w istniejącym układzie, wielkości i kształcie;

4) obowiązek zachowania istniejącego kształtu dachu, detalu architektonicznego oraz wysokości budynku;

5) zakaz nadbudowy i rozbudowy,

6) wszelkie zmiany w sąsiedztwie obiektu, których charakter może mieć wpływ na walory zabytku (np. ekspozycyjne i użytkowe), budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania obiektu ani naruszać jego wartości.

7) zakazuje się lokalizacji anten na elewacji frontowej budynku.

**Rozdział 6.**  
**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 15.**1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

2.  Tereny oznaczone symbolami **1KDP, 1KDPJ**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

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

**Rozdział 7.**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§ 16.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie **1U** ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 10 m,

2) liczbę kondygnacji dla zabudowy nie większą niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;

8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do linii zabudowy;

10) utrzymanie lub wprowadzenie gzymsów międzykondygnacyjnych i okapowych o wysięgu nie większym niż 0,7 m;

11) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy 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) historyczna kolorystyka elewacji,

d) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,

e) rynny i rury spustowe plastikowe lub miedziane o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,

f) stosowaniu dla krycia dachów materiałów o barwie jasnej, naturalnej ceramiki (ochry i sjeny palonej) oraz matowej fakturze,

g) podkreślanie kształtów elewacji poprzez malowanie elementów wypukłych elewacji barwą jaśniejszą niż elementy wklęsłe;

12) spójne dla całego budynku podziały okienne;

13) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§31**.

**§ 17.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie **1MN/U** ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 12 m,

2) liczbę kondygnacji dla zabudowy nie większą niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;

8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do linii zabudowy;

10) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy 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) historyczna kolorystyka elewacji, przy zachowaniu jednolitego koloru dla elewacji frontowej,

d) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,

e) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,

f) stosowaniu dla krycia dachów materiałów o barwie jasnej, naturalnej ceramiki (ochry i sjeny palonej) oraz matowej fakturze,

11) spójne dla całego budynku podziały okienne;

12) dopuszczenie utrzymania parametrów istniejącej zabudowy.

13) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§31.**

**§ 18.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie **2MN/U** ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 12 m,

2) liczbę kondygnacji dla zabudowy nie większą niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;

8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do linii zabudowy;

10) stosowanie materiałów elewacyjnych i kryjących dachy 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) historyczna kolorystyka elewacji, przy zachowaniu jednolitego koloru dla elewacji frontowej,

d) drzwi i okna o barwie zharmonizowanej z elewacjami,

e) rynny i rury spustowe o barwach mało kontrastowych z tynkiem elewacji,

f) stosowaniu dla krycia dachów materiałów o barwie jasnej, naturalnej ceramiki (ochry i sjeny palonej) oraz matowej fakturze,

11) spójne dla całego budynku podziały okienne;

12) dopuszczenie utrzymania parametrów istniejącej zabudowy.

13) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§31.**

**§ 19.** W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie **1MN** ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

3) powierzchnię zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,0;

6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami niniejszej uchwały;

8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45º;

9) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu działki budowlanej;

10) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;

11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§31**.

**§ 20.**1.  W zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat na terenach **1U, 1MN/U, 2MN/U oraz 1MN** ustala się:

1) wysokość budynków nie większą niż 6 m;

2) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,

3) sumę powierzchni zabudowy budynków gospodarczych nie większą niż 20 % dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej;

4) dachy budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcje mieszkaniową.

2.  W zakresie zagospodarowania terenu **1KDPJ**:

1) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz elementów małej architektury, których lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności na ciągu;

2) dopuszcza się lokalizację oznakowań służących zapewnianiu bezpieczeństwa ruchu drogowego;

3) dopuszcza się ukształtowanie nawierzchni terenu w jednej płaszczyźnie.

**Rozdział 8.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

1) wielkość działki nie mniejsza niż 500 m 2 ;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m.

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń 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 ust. 1 w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą publiczną lub ciągiem pieszo-jezdnym, z których ustalono obsługę komunikacyjną, powinien wynosić 90°, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 10°.

**Rozdział 9.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

2. Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na innych terenach w sposób nie naruszający ustaleń planu;.

**§ 23.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie elektroenergetyki**:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące stacje transformatorowe zlokalizowane poza obszarem opracowania na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) zasilanie w energię elektryczną:

a) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić z uwzględnieniem następujących zasad:

- dla noworealizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych,

- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych wyłącznie wnętrzowych na wszystkich terenach w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz pod warunkiem nie naruszenia ustaleń planu miejscowego.

b) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, należy przewidzieć przebudowę tych linii na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,

c) zakaz budowy każdych elektrowni wiatrowych, w tym na potrzeby własne,

d) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100kW.

**§ 24.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej projektowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych **1KDP** i **1KDPJ**, włączonej do sieci wodociągowej Ø100 istniejącej w ul. Partyzantów;

2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) ustala się obowiązek lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i na innych terenach użytkowania publicznego;

5) w przypadku realizacji sieci wodociągowej ustala się obowiązek podłączenia do sieci w sposób regulowany przez przepisy odrębne oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 25.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odprowadzania i **oczyszczania ścieków sanitarnych:**

1)  ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej Ø200 istniejącej w ciągach komunikacyjnych **1KDP** i **1KDPJ** ,

**§ 26.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych:**

1) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez spływ powierzchniowy, wpusty deszczowe z osadnikami i kanalizację deszczową projektowaną w ciągach komunikacyjnych **1KDP** i **1 KDPJ** odprowadzającą wody opadowe w kierunku ul. Browarnej, poza granicami planu;

2) ustala się obowiązek maksymalnego retencjonowania wód opadowych i roztopowych na własnej działce;

3) ustala się obowiązek budowy separatorów na wylotach kanałów deszczowych do odbiorników;

4) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób regulowany przez przepisy odrębne;

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych bezpośrednio na tereny dróg, tereny ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych.

**§ 27.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie gazyfikacji**:

1)  ustala się dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej w ciągach komunikacyjnych **1KDP** i **1KDPJ** na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

**§ 28.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie energetyki cieplnej**:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%.

**§ 29.**1.  Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi **w zakresie telekomunikacji**:

1) ustala się obowiązek prowadzenia sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowe,

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych

**§ 30.**1.  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.

**§ 31.**1.  W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz parkingowej** ustala się:

1) obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych terenów dróg publicznych (ul. Partyzantów poza obszarem planu) oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych **1KDP, 1KDPJ**;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

a) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;

b)  dla usług nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej.

3) Na terenie dróg, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4) miejsca do parkowania należy realizować jako parkingi naziemne i w budynkach garażowych.

**Rozdział 10.**  
**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 32.**1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

**Rozdział 11.**  
**Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 33.**1. Dla terenów wyznaczonych w planie, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustala się stawkę dla naliczenia opłat związanych z uchwaleniem miejscowego planu w wysokości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

1) 30% dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1U**;

2) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MN/U** oraz **2MN/U**;

3) 30% dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MN**;

4) dla terenów pozostałych stawki procentowej nie ustala się.

**Rozdział 12.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 34.**1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Końskie.

**§ 35.**1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Przewodniczący Rady Miejskiej   **Zbigniew Kowalczyk** |