

**UCHWAŁA NR XI/4/2011  
RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH**

z dnia 21 października 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic:  
Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września - na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie  
jednostką E5 - POŁUDNIE**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717z 2003 r. z późn. zm.) w związku z art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2010 r. Nr 130, poz.871), art. 18 ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. ze zm.)

**Rada Miejska w Starachowicach uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Starachowice, uchwalonego uchwałą Nr II/7/96 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 27 lutego 1996 r., zmienionego uchwałą Nr XII/1/05 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 października 2005 r. i zmienionego uchwałą Nr IV/5/08 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 25 kwietnia 2008 r, w związku z uchwałą Nr IX/9/09 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 25 września 2009 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września - na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E5 – POŁUDNIE, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 22,4 ha i o zasięgu określonym granicami na rysunku zmiany planu, który stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały oraz rysunek zasad uzbrojenia technicznego terenu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Następujące elementy na rysunku zmiany planu są jego ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach ich zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zasięg strefy ograniczonej zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

3. Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w ust. 2, pkt 2), w następujący sposób:

- 1) **1-6MN1, 1-7MN2** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 2) **1MW1** - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 3) **1U1, 1U2** – Tereny usług,
- 4) **1KDZ, 1-8KDL,1-7KDD** - Tereny dróg publicznych,

- 5) **1KDX** –Tereny publiczne komunikacji -ciągi pieszo-jezdne,
- 6) **1KP** – Tereny publiczne komunikacji – ciągi piesze i rowerowe,
- 7) **1-2E** – Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

4. Rysunek zmiany planu zawiera ponadto następujące elementy informacyjne planu:

- 1) przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- 2) projektowane trasy rowerowe.

5. Oznaczenia cyfrowo - literowe terenów zawierają w podanym poniżej porządku:

- 1) oznaczenie cyfrowe przed symbolem literowym określają indywidualny numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, wyróżniający ten teren spośród innych terenów,
- 2) oznaczenie literowe lub literowo - cyfrowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń ust.3.

**§ 3.** 1. Załącznik nr 2 wymieniony w § 2 ust.1 określa zasady uzbrojenia technicznego terenu. Przedstawione na załączniku projektowane przebiegi tras infrastruktury technicznej i lokalizacja urządzeń technicznych należy traktować jako orientacyjne.

2. Załącznik nr 3 do uchwały przedstawia sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Załącznik nr 4 do uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu.

**§ 4.** 1. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, składają się obowiązujące w zmianie planu:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale I,
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu zawarte w rozdziale II,
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów, zawarte w rozdziale III,
- 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale IV.

2. Ustalenia zmiany planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej zmiany planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą. Wszystkie podejmowane przedsięwzięcia w zakresie zagospodarowania terenów nie mogą naruszać ustaleń, o których mowa w ust.1 i 2, oraz przepisów odrębnych.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale oraz na rysunku zmiany planu jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września - na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E5 - POŁUDNIE
- 2) **tekście zmiany planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,
- 3) **rysunku zmiany planu** - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do uchwały,
- 4) **obszarze zmiany planu** – rozumie się przez to obszar objęty zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, który jest jedyny lub przeważający na terenie inwestycji,

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w zmianie planu, ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do niniejszej zmiany planu,
- 8) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć teren składający się z działki lub zespołu działek budowlanych lub ich części, objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i zakresem projektu zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego,
- 9) **działce budowlanej** – należy to pojęcie rozumieć zgodnie z definicją określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po zewnętrznym ich obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni czy przejazdów – po obrysie ich wyższych kondygnacji,
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako maksymalny procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji,
- 12) **wskaźnik terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) w powierzchni terenu inwestycji,
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego, przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych), do najwyższego położonego punktu zwieńczenia budynku (kalenicy dachu, do gzymsu lub górnej attyki) lub zbiegu połączenia dachu,
- 14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie, poza którymi nie można sytuować budynku i innych obiektów kubaturowych w projekcie zagospodarowania działki lub terenu objętego inwestycją, odnoszące się do nowych lub rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych; dopuszcza się wysunięcie do 1,0 m przed tę linię nadziemnych części budynków: tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, ganków, podestów,
- 15) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu inwestycji przylegającą do ulicy z której odbywa się główny wjazd lub wejście,
- 16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zadrzewień, zakrzewień bądź zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym,
- 17) **dojazdach (nie wydzielonych)** – należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu istniejące i możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie terenów wyznaczonych w zmianie planu,
- 18) **trasach rowerowych** – należy przez to rozumieć trasy wyznaczone na rysunku zmiany planu jako element informacyjny oraz trasy, które można realizować wg zasad określonych w § 12,
- 19) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w przepisach odrębnych, w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz obiekty których funkcjonowanie nie będzie prowadzić do naruszenia obowiązujących standardów jakości środowiska oraz emisji odorów,
- 20) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej służące realizacji celu publicznego w zakresie wskazanym w ramach przeznaczenia podstawowego

lub dopuszczalnego dla wybranych kategorii terenów, finansowane zarówno ze środków publicznych jak i niepublicznych,

- 21) **zabudowie usług komercyjnych** – należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe służące obsłudze ludności, a w szczególności z zakresu handlu, gastronomii, administracji niepublicznej, edukacji, turystyki, obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych,
- 22) **zabudowie usług podstawowych** - należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe służące obsłudze ludności, a szczególności z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, nieuciążliwe usługi dla ludności, w tym usługi rzemieślnicze,
- 23) **zabudowa usług rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe z zakresu usług nieprodukcyjnych tzn. o charakterze wykonawczym, konserwacyjnym, naprawczym z wyłączeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 24) **mieszkania wbudowane związane z funkcją podstawową** - należy przez to rozumieć wbudowany w budynek usługowy lokal mieszkalny dla obsługi i dozoru,
- 25) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną służącą do prezentacji reklam,
- 26) **nośnikach informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące informacji publicznej takie jak: znaki, szyldy i tablice – wolnostojące oraz umieszczone na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych.

§ 6. Ustala się następujące zasady i ogólne warunki scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów gospodarki nieruchomościami,
- 2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się dokonywanie łączenia i podziałów nieruchomości,
- 3) w przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układu działek budowlanych obowiązują następujące zasady wydzielania nowych działek:
  - a) minimalna szerokość frontu i wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – szerokość 18,0 m, powierzchnia 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu i wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – szerokość 12,0 m, powierzchnia 250,0 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu i wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – szerokość 9,0 m, powierzchnia 200,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie określa się parametrów wydzielanych działek (tj. minimalnej szerokości frontu i wielkości działek),
  - e) powierzchnia nowo wydzielanych działek dla zabudowy usługowej i rzemieślniczo-usługowej nie może być mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki 12 m; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych,
  - f) dostęp do drogi publicznej realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub poprzez drogę wewnętrzną albo przez nie wydzielony w planie dojazd lub służebność dojazdu,
  - g) kąt zawarty pomiędzy nowo wydzielanymi granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej lub wewnętrznej a granicą tej drogi powinien się mieścić w przedziale pomiędzy 60 a 120 stopni,

- 4) ze względu na specyfikę terenu oraz jego funkcję nie określa się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej,
- 5) nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze zmiany planu**

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

§ 7. 1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania zgodnie wskaźnikami i parametrami ustalonymi w zmianie planu,
- 2) ustalenia dotyczące formy architektonicznej obiektów, w tym ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 3) istniejąca zabudowa i urządzenia mogą być remontowane, przebudowywane rozbudowywane i nadbudowywane z zachowaniem ustaleń w zakresie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów dla poszczególnych wydzielonych kategorii terenów; w zakresie formy obiektów, w tym geometrii dachu dopuszcza się kontynuację istniejącej formy przy przebudowie i rozbudowie obiektów, w przypadku nadbudowy obiektów obowiązuje geometria dachu ustalona dla poszczególnych terenów,
- 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom dla wszystkich kategorii terenów obowiązuje:
  - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - b) nowo projektowane przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - c) wznoszenie obiektów budowlanych na obszarze objętym zmianą planu wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych na etapie opracowywania projektu budowlanego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów techniczno – budowlanych,
  - d) z uwagi na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, w związku z zadaniami ostrzegania i alarmowania mieszkańców, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę nie objętych zasięgiem sygnałów dźwiękowych od istniejących syren alarmowych należy uwzględnić zamontowanie syren elektrycznych.

2. W celu uporządkowania zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – określające dopuszczalne położenie nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych od strony dróg zgodnie z ich przebiegiem wyznaczonym na rysunku zmiany planu,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem pkt 3),

- 3) dopuszcza się możliwość przyjęcia mniejszych odległości, niż określonych w pkt 1) w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem, przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych,
- 4) istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż określa nieprzekraczalna linia zabudowy pozostawia się do utrzymania z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dopuszcza się ich rozbudowę pod warunkiem, że lokalizacja nowo rozbudowywanej części będzie uwzględniała przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 5) sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych gminnych w przypadku nie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na rysunku zmiany planu dokonuje się zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką w terenach kategorii **MN1** , **MN2** , z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych,
- 7) wymagania w zakresie ogrodzeń:
  - a) zakaz realizacji nowych ogrodzeń w terenach dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się możliwość realizacji ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających terenów dróg,
  - b) przy wznoszeniu ogrodzeń od strony dróg publicznych i przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 2,0 m,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 8) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych i informacji wizualnej na dachach budynków oraz powyżej poziomu ich okapu.

**§ 8.** Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) lokalizowanie nie wydzielonych dojazdów w rozumieniu § 5 pkt. 17 w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale III, zapewniających ich prawidłową obsługę komunikacyjną,
- 2) wyznaczenie innego przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, według zasad o których mowa w rozdziale II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami zmiany planu,
- 3) remonty istniejących obiektów budowlanych,
- 4) lokalizowanie urządzeń służących ochronie przed uciążliwością hałasową.

## **II. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Następujące wydzielone tereny określa się jako obszary przestrzeni publicznych: tereny dróg publicznych (KdZ, KdL, KdD), tereny publiczne komunikacji - ciągi pieszo-jezdne (KdX) i ciągi piesze i rowerowe (Kp).

2. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania obszarów przestrzeni publicznych, które obowiązują z uwzględnieniem przeznaczenia terenów i szczegółowych zasad zagospodarowania określonych dla poszczególnych terenów:

- 1) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień jako elementów kompozycji zieleni urządzonej z zapewnieniem bezpieczeństwa w zakresie widoczności na drogach,
- 3) oświetlenie należy realizować według kompleksowych projektów poszczególnych ulic i terenów publicznych komunikacji.

## **III. Zasady ochrony środowiska i przyrody**

§ 10. 1. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych, obowiązują następujące zasady:

- 1) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów techniczno - budowlanych,
- 2) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej dla kształtowania zieleni, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa ochrony środowiska,
- 3) wykorzystanie mas ziemnych, przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji do prac niwelacyjnych bądź rekultywacji terenów zdegradowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie gospodarki odpadami,
- 4) zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza.

2. W zakresie ochrony jakości wód ustanawia się następujące zasady:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby,
- 2) obowiązuje podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków,
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej zmianie planu,

3. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów z zakresu oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, komunikacyjnych i innych służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji inwestycji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energii wiatru,
- 3) emisja zanieczyszczeń i uciążliwości z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

4) Tereny o symbolu:

- a) **1-6 MN1, 1-7MN2** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”,
- b) Tereny **1MW1** wyznaczone w zmianie planu dla zabudowy wielorodzinnej z usługami wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem jako tereny przeznaczone „pod zabudowę mieszkaniową”
- c) dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie planu nie wskazuje się w rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem kategorii w tym zakresie.

4. W zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w zmianie planu.

5. W obrębie terenów **1-6MN1 i 1-7MN2** dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telekomunikacyjnej jedynie o nieznacznym oddziaływaniu.

6. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują obszary i obiekty chronione określone przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody.

7. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani zagrożone powodzią.

#### **IV. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego**

§ 11. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani obiekty wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków a także inne obiekty o wartościach kulturowych wymagające określenia zasad ich ochrony.

2. W celu ochrony wartości krajobrazu ustala się zasady lokalizacji nośników reklamowych i informacji wizualnej:

- 1) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacji wizualnej o wymiarach nie przekraczających wielkości dla nośników płaszczyznowych – max. powierzchnia 1,5 m<sup>2</sup>,
- 2) obowiązuje nakaz każdorazowo dostosowania znaków, tablic i szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku, z możliwością mocowania na wysięgnikach i płasko na ścianie lub witrynie lokalu do max.20% powierzchni elewacji; przy większej ilości tablic informacyjnych na jednej elewacji powinny być one umieszczone na osi kompozycyjnej i posiadać ten sam charakter i wymiar,
- 3) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i informacji wizualnej na elewacjach budynków powyżej 2,5 m od poziomu terenu.

#### **V. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie komunikacji**

§ 12. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny dróg (ulic) obszaru objętego zmianą planu, który stanowią :

- 1) **1KDZ** – istniejąca ulica Jana Pawła II o charakterze ulicy zbiorczej, która stanowi część południową układu podstawowego obsługującą południowy obszar miasta, obsługująca w obszarze zmiany planu tereny budownictwa jednorodzinnego istniejącego i projektowanego oraz projektowanego budownictwa wielorodzinnego; chodniki oddzielone od jezdni pasem zieleni ze ścieżką rowerową. Istniejące zjazdy bramowe do pozostawienia. Ewentualne nowe zjazdy bramowe na warunkach określonych przez zarządcę drogi.



- 2) **1KDL** – istniejąca ulica 6 Września (powiatowa) o charakterze ulicy lokalnej, do adaptacji, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego, chodnik dwustronny,
- 3) **2KDL** - istniejąca ulica Moniuszki o charakterze ulicy lokalnej, do adaptacji, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego,
- 4) **3KDL** – projektowana droga lokalna z adaptacją nieurządzonej ulicy dojazdowej, obsługująca istniejące i projektowane budownictwo jednorodzinne pomiędzy ul. 6 Września a ulicą

Jana Pawła II,

- 5) **4KDL, 5KDL, 8KDL** – projektowane drogi lokalne z włączeniem do ul. Jana Pawła II, obsługujące projektowane budownictwo mieszkaniowe,
- 6) **6-7 KDL** – istniejąca ulica Żytnia o charakterze ulicy lokalnej - do adaptacji, obsługująca budownictwo jednorodzinne,
- 7) **1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** – projektowane drogi dojazdowe, obsługujące projektowane budownictwo jednorodzinne,
- 8) **3 KDD** – projektowana droga o charakterze ulicy dojazdowej, z adaptacją istniejącej ulicy dojazdowej w części od ul. Żytniej, obsługująca istniejące budownictwo jednorodzinne oraz projektowane budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne.

2. Dopelnienie układu komunikacyjnego stanowią tereny publiczne komunikacji:

- 1) **1KDX** – projektowany ciąg pieszo-jezdny z adaptacją istniejących dojazdów, obsługujący istniejące budownictwo jednorodzinne,
- 2) **1KP** – publiczny ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu rowerowego i awaryjnego dojazdu samochodów, łączący ul. 6 Września z projektowaną drogą 4KDL.

3. Budynki przy ulicach powinny być usytuowane w odległości zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

4. Układ komunikacyjny na obszarze objętym zmianą planu może być rozbudowywany o dojazdy i ciągi pieszo-jezdne. W tych przypadkach szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie powinny być one mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych.

5. Dopuszcza się możliwość poprowadzenia tras ścieżek rowerowych, nieoznaczonych na rysunku zmiany planu, jako:

- 1) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni,
- 2) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego.

6. Wymagane drogi pożarowe do obiektów budowlanych powinny być określone w projektach budowlanych i uzgadniane w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.

7. Określa się zasady obsługi parkingowej:

- a) miejsca parkingowe dla pojazdów mogą być lokalizowane w terenach dróg/ulic (KDD, KDL) jako pasy i zatoki postojowe,
- b) z uwagi na istniejący stan zainwestowania obszaru objętego zmianą planu nie określa się wskaźników dotyczących miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów istniejących obiektów,
- c) w terenach dla nowo realizowanych obiektów obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych wg wskaźników określonych w rozdz. III.

8. Dopuszcza się wykorzystanie ulic KDZ, KDL dla lokalizacji obiektów i urzędzeń służących obsłudze komunikacją zbiorową.

## **VI. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 13.** Określa się ogólne zasady obsługi obszaru objętego zmianą planu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie przebiegu istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i przełożenia w dostosowaniu do potrzeb i występujących kolizji,
- 2) prowadzenie nowych ciągów infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnym oraz nie wydzielonych w zmianie planu dojazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się inne trasy sieci infrastruktury technicznej w terenach istniejącego i projektowanego zainwestowania pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń zmiany planu,
- 3) uściślenie lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nastąpi w projekcie budowlanym i zostanie ustalone w decyzji pozwolenia na budowę dla poszczególnych inwestycji,
- 4) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci (przebiegów) infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania w terenach bezpośrednio przyległych.

**§ 14.** Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Trębowcu, eksploatującego zasoby wód podziemnych GZWP nr 420 Wierzbica - Ostrowiec bazującego na systemie zbiorników i pompowni wody przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań w zakresie technologii uzdatniania wody,
- 2) przyjmuje się wykonywanie sieci wodociągowej w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z zastosowaniem zasady wykonania zamkniętych pierścieni,
- 3) załącznik nr 2 do uchwały przedstawia przebieg istniejących sieci wodociągowych i orientacyjny przebieg sieci projektowanych,
- 4) zapewnia się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego obecnie systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych przy uwzględnieniu przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej oraz budowa dodatkowych przyłączy wodociągowych winny nastąpić w powiązaniu z istniejącą miejską siecią wodociągową,
- 6) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci wodociągowej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez zarządcę sieci,
- 7) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

**§ 15.** Ustala się następujące **zasady odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych** :

- 1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego na załączniku nr 2 do uchwały istniejącego oraz przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach istniejących i projektowanych ulic do przepompowni w ul. Smugowej i ul. Południowej,
- 2) załącznik nr 2 do uchwały przedstawia przebieg istniejących kolektorów sanitarnych i orientacyjny przebieg sieci projektowanych,

- 3) nie dopuszcza się budowy bezodpływowych zbiorników wybieralnych na ścieki oraz indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków,
- 4) obowiązuje podłączenie istniejącej i planowanej zabudowy do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) dopuszcza się wprowadzenie do sieci kanalizacji ścieków przemysłowych, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia ich do parametrów ścieków sanitarnych oraz za zgodą dysponenta sieci,
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, oraz poprzez kolektory położone w ulicach do oczyszczalni w południowej części miasta,
- 7) załącznik nr 2 do uchwały przedstawia przebieg istniejących kolektorów deszczowych i orientacyjny przebieg sieci projektowanych,
- 8) wody opadowe i roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne i pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
- 9) wody opadowe i roztopowe z dróg publicznych i parkingów należy odprowadzić do odbiornika kolektorami kanalizacji deszczowej lub rowami przydrożnymi, przy czym jakość wód opadowych odprowadzanych do odbiornika powinna odpowiadać wymaganiom parametrom; obowiązuje oczyszczanie zanieczyszczonych wód pochodzących z trwałej nawierzchni dróg i parkingów,
- 10) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów usług, po wstępnym oczyszczeniu z zawiesin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, do studni chłonnych,
- 11) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej w ulicach, ciągach pieszych i rowerowych oraz pieszojezdnych o spadku podłużnym powyżej 5% należy umieścić systemy urządzeń drenujących, kierujące nadmiar wód opadowych do studni chłonnych,
- 12) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz niezanieczyszczone wody opadowe z terenów usług należy odprowadzić do gruntu na terenie działki własnej,
- 13) dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej lokalizacja obiektów liniowych i urządzeń sieci kanalizacyjnej względem zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień powinna odbywać się z zachowaniem wymaganych odległości określonych przez zarządcę sieci.

#### **§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejącą sieć gazociągów średniego ciśnienia, zasilana z gazociągu wysokoprężnego poprzez stacje redukcyjne I<sup>o</sup> i II<sup>o</sup>,
- 2) doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu zasilania w gaz funkcjonującego na obszarze objętym zmianą planu oraz poza tym obszarem, z zastosowaniem nowych technologii,
- 3) zapewnienie możliwości lokalizowania w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych i w terenach przeznaczonych pod zabudowę nowych odcinków gazociągów średniego ciśnienia, wzdłuż których należy zachować strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dla gazociągów, przy ustalaniu lokalizacji projektowanych budowli, urządzeń i dróg, nakazuje się zachowanie odległości podstawowych lub stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną :**

- 1) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia, wyprowadzona ze stacji elektroenergetycznych 110/SN usytuowanych poza obszarem objętym zmianą planu,
- 2) wyznacza się tereny istniejących stacji transformatorowych **1EE** i **2EE** z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- 3) dopuszcza się budowę stacje transformatorowej w terenie zabudowy **1MW1** oraz pozostałych terenach objętych zmianą planu zgodnie z potrzebami, z zachowaniem stref ograniczonej zabudowy,
- 4) dopuszcza się inny przebieg sieci elektroenergetycznych, nie oznaczony na rysunku zmiany planu z zachowaniem stref ograniczonej zabudowy,
- 5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące; w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok.20 m<sup>2</sup>,
- 6) istniejące linie napowietrzne przeznacza się docelowo do skablowania,
- 7) nie dopuszcza się realizacji nowych sieci jako napowietrznych,
- 8) wzdłuż istniejących i projektowanych linii i obiektów elektroenergetycznych należy pozostawić strefy ograniczonej zabudowy, które wynoszą:
  - a) dla linii napowietrznych 15 KV – 16 m ( po 8 m z każdej strony osi trasy linii),
  - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia – 6 m (po 3 m z każdej strony osi trasy linii),
  - c) dla linii kablowych średniego i niskiego napięcia – 2 m,
  - d) dla transformatorowych stacji SN/nN – 5 x 5 m.
- 9) warunki zagospodarowania stref, o których mowa w pkt 8) określono w Polskich Normach; dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w obrębie strefy za zgodą administratora sieci,
- 10) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 11) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4 kV należy wykonywać jako stacje umieszczane wewnątrz obiektów budowlanych lub jako stacje wolnostojące; w przypadku realizacji wolnostojących stacji transformatorowych niezbędne będzie zapewnienie terenu o powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji :**

- 1) zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji nastąpi w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 2) nowobudowaną i rozbudowywaną sieć telekomunikacyjną wykonać jako kablową doziemną,
- 3) wskazuje się jako zasadę lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacji w obiektach budowlanych lub jako wolnostojące obiekty infrastruktury teletechnicznej, lokalizowane zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń zmiany planu,

- 4) dopuszcza się prowadzenie kablowych sieci telekomunikacyjnych oraz lokalizację szaf z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 5) w obrębie terenów kategorii **MN1** i **MN2** obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacji określone w §10 ust. 5.

**§ 19. Ustala się następującą zasady zaopatrzenia w ciepło :**

- 1) ogrzewanie nowych obiektów budowlanych przez indywidualne systemy grzewcze,
- 2) do celów grzewczych należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze ograniczające emisje gaz ziemny, lekki olej opałowy lub alternatywnych źródeł energii,
- 3) w obiektach usług publicznych obowiązuje stosowanie jako uzupełnienia alternatywnych źródeł ciepła,
- 4) dopuszcza się zasilanie przez lokalne kotłownie.

**§ 20. 1.** Ustala się zasady gospodarki odpadami komunalnymi, polegające na indywidualnym gromadzeniu odpadów i zagospodarowywaniu ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych i związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

2. Ustala się obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno - prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.

3. Obowiązuje zakaz składowania jakichkolwiek odpadów.

4. Obowiązuje nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych.

5. Obowiązuje nakaz segregacji i gromadzenia odpadów zgodnie z przyjętym w terenie gminy systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

6. Obowiązuje nakaz systematycznego wywozu odpadów bytowych przez jednostki posiadające stosowne zezwolenia na odbiór i transport odpadów.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów**

**§ 21. 1.** Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1-6MN1**.

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-6MN1** :

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) obiekty istniejącego gospodarstwa ogrodniczego terenach **2MN1** ,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa nieuciążliwych usług podstawowych i usług rzemieślniczych,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) istniejące obiekty rzemieślnicze,
  - d) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - g) zieleń urządzona, ogrody.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-6MN1** :

- 1) w granicach terenów **1-6MN1** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) usługi podstawowe i usługi rzemieślnicze, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. a) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> ,
- 3) powierzchnia całkowita budynków gospodarczych nie może być większa niż 60m<sup>2</sup> .
- 4) usługi podstawowe i usługi rzemieślnicze, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. a) i c) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
- 5) istniejące obiekty rzemieślnicze mogą być remontowane i przebudowywane, rozbudowa tych obiektów wymaga zachowania wymogów dotyczących przeważającego udziału zabudowy przeznaczenia podstawowego,
- 6) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej i usług rzemieślniczych - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do pkt a) i b).
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji,
- 8) minimalna powierzchnia terenu jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 25% powierzchni terenu inwestycji,
- 9) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
  - a) układ kalenicy głównej dachów stromych budynków mieszkalnych i usługowych równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy lub prostopadły do dłuższego boku działki,
  - b) budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych wyróżniających narożniki budynków,
  - c) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m, z zastrzeżeniem, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
  - d) dachy nowych budynków, dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 35-45°; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku z dachem płaskim lub kopertowym dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia głównych połaci: dolnej do 60°, a górnej do 30°,
  - e) dopuszcza się lokalizację facjat, przy czym łączna długość facjat nie może przekroczyć 1/2 długości okapu,
  - f) dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) dopuszcza się dla zabudowy usługowej o wysokości 1 kondygnacji, gospodarczej i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
  - h) w przypadku nadbudowy budynków dopuszcza się zastosowanie mniejszego kąta nachylenia dachu jeżeli zmiana formy dachu prowadziłaby do przekroczenia dopuszczalnej na danym terenie wysokości zabudowy,

- i) w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków z dachem płaskim dopuszcza się kontynuację dotychczasowej formy dachu,
  - j) kolory dachów - naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów i czerwieni,
  - k) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),
- 10) dla terenów **1-6MN1** , ponadto obowiązuje:
- a) dla terenu **1MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 4-6 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła, 5 m od linii rozgraniczających ul. Moniuszki (**2KDL**) i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 5 m od linii rozgraniczających ul. 6 Września (**1KDL**),
  - b) dla terenu **2MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 5 m od linii rozgraniczających ul. 6 Września (**1KDL**), 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **4KDL** i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 5 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **3KDL** i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 4 m od linii rozgraniczających projektowanego ciągu pieszego i rowerowego **1KP**, 4 m od linii rozgraniczających projektowanego ciągu pieszo-jezdnego **1KDX**, 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **2KDD**,
  - c) dla terenu **3MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległości 5 m od linii rozgraniczających ul. 6 Września (**1KDL**), 6 m od linii rozgraniczających ul. Żytniej (**6KDL**) 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **3KDD** oraz wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 6 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **4KDL**, 4 m od linii rozgraniczających projektowanego ciągu pieszego i rowerowego **1KP**,
  - d) dla terenu **4MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległościach: 5 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II (**1KDZ**) i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 6 m od linii rozgraniczających ul. Żytniej (**6KDL**) i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków, 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **3KDD**,
  - e) dla terenu **5MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległości 4 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II (**1KDZ**), 6 m od linii rozgraniczających ul. Moniuszki (**2KDL**) oraz wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków,
  - f) dla terenu **6MN1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległości 4—8 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II (**1KDZ**), 6 m od linii rozgraniczających ul. Żytniej (**7KDL**), 4 m od linii rozgraniczających ul. Łącznej położonej poza obszarem objętym zmianą planu, 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **7KDD**,
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:
- 1) dla terenu **1MN1** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. 6 Września, ul. Jana Pawła II, ul. Moniuszki, dostępność komunikacyjna działki nr ew.824/2 poprzez działkę nr ew. 827/1 i 826/1,
  - 2) dla terenu **2MN1** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. 6 Września, projektowanych dróg **3KDL**, **4KDL**, **2KDD** i ciągu pieszo-jezdnego **1KDX**, dostępność komunikacyjna działek nr ew. 842/1, 844 poprzez działkę nr ew.1886,
  - 3) dla terenu **3MN1** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. 6 Września, ul. Żytniej, projektowanych dróg **3KDD**, **4KDL**,
  - 4) dla terenu **4MN1** od: ul. Jana Pawła II, Żytniej i projektowanej drogi **3KDD**,

- 5) dla terenu **5MN1** obsługa komunikacyjna terenu od : ul. Moniuszki, ul . Jana Pawła II oraz dostępność komunikacyjna działki nr ew 920/7 poprzez działkę nr ew. 916 do ul. Moniuszki lub działkę nr ew. 1889/5 do projektowanej drogi **6KDD** , dostępność komunikacyjna działki 920/4 poprzez działkę nr ew .1889/10 do drogi **7KDL** ,
- 6) dla terenu **6MN1** obsługa komunikacyjna terenu od ulic: Jana Pawła II (**1KDZ**), ul. Żytniej (**7KDL**), projektowanej drogi **7KDD** , ul. Łącznej położonej poza obszarem objętym zmianą planu,
- 7) dopuszcza się uzyskanie innychostępów komunikacyjnych do działek poprzez lokalizację nie oznaczonych na rysunku zmiany planu dojazdów, a także poprzez wyznaczenie służebności,
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami , o których mowa w §13- §20.

**§ 22. 1.** Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1-7MN2** .

2. Ustala się przeznaczenie terenów **1-7MN2** :

- 1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa nieuciążliwych usług podstawowych i usług rzemieślniczych,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona, ogrody.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1-7MN2** :

- 1) w granicach terenów **1-7MN2** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- 2) usługi podstawowe i usługi rzemieślnicze, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. a) mogą być lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne lub jako wolnostojące obiekty handlu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> ,
- 3) powierzchnia całkowita budynków gospodarczych nie może być większa niż 60 m<sup>2</sup> .
- 4) usługi podstawowe i usługi rzemieślnicze, o których mowa w ust.2 pkt.2), lit. a) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej bądź budynku mieszkalnego,
- 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej i usług rzemieślniczych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do pkt a) i b).
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu inwestycji w przypadku zabudowy mieszkaniowej i 60% powierzchni terenu inwestycji w przypadku zabudowy usługowej i usługowo-rzemieślniczej,



- 7) minimalna powierzchnia terenu jaką należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 25% terenu inwestycji,
- 8) forma architektoniczna zabudowy musi spełniać następujące warunki:
- a) układ kalenicy głównej dachów stromych budynków mieszkalnych i usługowych równoległy lub prostopadły do linii rozgraniczającej ulicy lub prostopadły do dłuższego boku działki,
  - b) budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych wyróżniających narożniki budynków,
  - c) wysokość zabudowy nie może być większa niż 11 m, z zastrzeżeniem, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
  - d) dachy nowych budynków, dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci 35-45°; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku z dachem płaskim lub kopertowym dopuszcza się dach mansardowy o kącie nachylenia głównych połaci: dolnej do 60°, a górnej do 30°,
  - e) dopuszcza się lokalizację facjat, przy czym łączna długość facjat nie może przekroczyć 1/2 długości okapu,
  - f) dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
  - g) dopuszcza się dla zabudowy usługowej o wysokości 1 kondygnacji, gospodarczej i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
  - h) w przypadku nadbudowy budynków dopuszcza się zastosowanie mniejszego kąta nachylenia dachu jeżeli zmiana formy dachu prowadziła do przekroczenia dopuszczalnej na danym terenie wysokości zabudowy,
  - i) kolory dachów - naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów i czerwieni,
  - j) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),
- 9) dla terenów **1-7MN2** , ponadto obowiązuje:
- a) dla terenu **1MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległościach : 4-6 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ) zgodnie z rysunkiem zmiany planu, 5 m od ul 6 Września ( **1KDL** ), 5 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg **3KDL**, 4 m od projektowanej drogi **1KDD** ,
  - b) dla terenu **2MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 4 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ), 5 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **3KDL** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **2KDD** ,
  - c) dla terenu **3MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 5 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ), w odległości 5 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **5KDL** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **3KDD** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **4KDD** ,
  - d) dla terenu **4MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległościach: 5 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ), 6 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **4KDL** , 5 m od projektowanej drogi **5KDL** ,

- e) dla terenu **5MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 4 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ), 5 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **8KDL** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **6KDD** ,
- f) dla terenu **6MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 4-8 m od linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** )- zgodnie z rysunkiem zmiany planu, 5 m od linii rozgraniczających drogi **8KDL** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **5KDD** , 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **7KDD** ,
- g) dla terenu **7MN2** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległościach: 5 m od projektowanej drogi **8KDL** , 4 m od linii rozgraniczających ul. Łącznej położonej poza obszarem objętym zmianą planu, 4 m od linii rozgraniczających projektowanej drogi **7KDD** .

#### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu **1MN2** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. 6 Września, ul. Jana Pawła II, projektowane drogi **3KDL** , **1KDD** ,
- 2) dla terenu **2MN2** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. Jana Pawła II, projektowane drogi **3KDL** , **2KDD** ,
- 3) dla terenu **3MN2** obsługa komunikacyjna terenu od: projektowanych dróg **5KDL** , **3KDD** , **4KDD** ,
- 4) dla terenu **4MN2** obsługa komunikacyjna terenu od: ul. Jana Pawła II i projektowanych dróg **4KDL** , **5KDL** ,
- 5) dla terenu **5MN2** obsługa komunikacyjna terenu od ul. Jana Pawła II **1KDZ** , oraz projektowanych dróg **8KDL** , **6KDD** ,
- 6) dla terenu **6MN2** obsługa komunikacyjna terenu od ul. Jana Pawła II ( **1KDZ** ), ul. projektowanymi drogami **8 KDL** , **5KDD** , **7KDD** ,
- 7) dla terenu **7MN2** obsługa komunikacyjna terenu od ul. Łącznej położonej poza obszarem objętym zmianą planu, projektowanymi drogami **8KDL** , **7KDD** ,
- 8) dopuszcza się uzyskanie innych dostępów komunikacyjnych do działek poprzez lokalizację nie oznaczonych na rysunku zmiany planu dojazdów, a także poprzez wyznaczenie służebności,
- 9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §13- §20.

**§ 23. 1.** Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1MW1** .

#### 2. Ustala się przeznaczenie terenu **1MW1** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych,
  - c) zieleń urządzona,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty usług podstawowych wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze, garaże,
  - c) drogi wewnętrzne, dojazdy, miejsca parkingowe, ciągi piesze,
  - d) obiekty małej architektury i zieleń urządzoną,
  - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa.

3. W granicach terenu **1MW1** obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.

4. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów **1MW1** :

- 1) nie ustala się wielkości działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki; wielkości działek oraz pozostałe parametry należy dostosować do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych,
- 2) dla terenów **1MW1** nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się: w odległości 6 m od projektowanej drogi **4KDL** , 6 m od projektowanej drogi **5KDL** , w odległości 6 m od projektowanej drogi **3KDD** ,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) minimalna powierzchnia terenu jaką należy urządzać jako teren biologicznie czynny wynosi 25% powierzchni terenu inwestycji,
- 5) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, w formie garaży podziemnych lub naziemnych miejsc parkingowych,
  - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami odpowiednio do pkt a) i b).
- 6) forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej musi spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość 16 m, 3-5 kondygnacji,
  - b) kąt nachylenia głównych połaci 30°- 45°,
  - c) dopuszcza się doświetlenie dachów budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn,
  - d) dopuszcza się stosowanie facjat, których łączna długość nie może przekroczyć ½ długości okapu,
  - e) kolorystyka pokrycia dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, ceglastym lub brązowym,
  - f) kolorystyka elewacji stonowana,
- 7) wolnostojące obiekty usługowe realizowane jako przeznaczenie dopuszczalne powinny spełniać następujące warunki:
  - a) powierzchnia użytkowa obiektów nie może być większa niż 100 m<sup>2</sup> ,
  - b) dopuszczalna wysokość 9 m i nie może przekraczać 2 kondygnacji naziemnych,
  - c) dopuszcza się dachy płaskie lub dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci 30°- 40°,
- 8) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding).

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanych dróg **4KDL** , **5KDL** i **3KDD** ,

2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami , o których mowa w §13- §20.

§ 24. 1. Wyznacza się **Tereny usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1U1** .

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1U1** :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług komercyjnych i usług rzemieślniczych,
- b) zieleni urządzonej,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług publicznych,
- b) obiekty mieszkaniowe realizowane na kondygnacji powyżej parteru,
- c) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
- d) budynki gospodarcze,
- e) obiekty małej architektury,
- f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U1** :

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od ul., 6 Września ( **1KDL** ), 5 m od ul. Moniuszki ( **2KDL** ),
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji,
- 3) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji,
- 4) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
  - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, w formie garaży podziemnych lub naziemnych miejsc parkingowych,
  - c) dla zabudowy usługowej z mieszkaniami odpowiednio do pkt a) i b).
- 5) obowiązuje urządzenie ogólnodostępnej części działki budynku usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
- 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
  - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m, dla obiektów gospodarczych – 7 m,
  - b) dachy nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt. c dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°;
  - c) dopuszcza się dla zabudowy usługowej o wysokości 1 kondygnacji, gospodarczej i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,

7) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów od ul. 6 Września ( **1KDL** ) oraz ul Moniuszki ( **2KDL** ),
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami , o których mowa w §13- §20.

**§ 25. 1. Wyznacza się Tereny usług** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1U2**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu **1U2** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa usług publicznych z zakresu opieki zdrowotnej oświaty i wychowania, kultury, opieki społecznej i socjalnej,
  - b) zieleń urządzona,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi komercyjne,
  - b) obiekty mieszkaniowe realizowane na kondygnacji powyżej parteru,
  - c) drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, dojazdy i ciągi piesze,
  - d) budynki gospodarcze, garaże,
  - e) obiekty małej architektury
  - f) obiekty, urządzenia, sieci infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu **1U2** :
  - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się w odległości 5 m od ulicy 6 Września ( **1KDL** ), 5 m. od projektowanej drogi **3KDL** i wzdłuż linii zabudowy istniejących budynków,
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu inwestycji,
  - 3) minimalna powierzchnia, która należy urządzić jako teren biologicznie czynny wynosi 20% powierzchni terenu inwestycji,
  - 4) wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych dla nowo realizowanych obiektów, które powinny być zapewnione w granicach terenu inwestycji jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu:
    - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 2 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, w formie garaży podziemnych lub naziemnych miejsc parkingowych,
    - c) dla zabudowy usługowej z mieszkaniami odpowiednio do pkt a i b.
  - 5) obowiązuje urządzenie w ogólnodostępnej części działki budynku usługowego z zastosowaniem zieleni urządzonej oraz elementów małej architektury, nawierzchni, oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednorodnej formie plastycznej,
  - 6) forma architektoniczna zabudowy powinna spełniać następujące wymagania:
    - a) wysokość zabudowy nie może być większa niż 9 m, dla obiektów gospodarczych – 7 m,

- b) dachy nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt. c dwu- i wielospadowe, symetryczne, o jednakowym o kącie nachylenia głównych połaci 30-45°;
  - c) dopuszcza się dla zabudowy usługowej o wysokości 1 kondygnacji, gospodarczej i garaży stosowanie dachów jednospadowych i płaskich o nachyleniu 2°-12°,
  - d) dopuszcza się doświetlenie dachów nowych budynków z zastosowaniem okien połaciowych oraz lukarn, przy czym obowiązuje rozmieszczenie lukarn w nawiązaniu do układu otworów okiennych i drzwiowych,
- 7) do wykończenia elewacji stosować materiały typu: tynk w jasnych odcieniach (biel, szarość, żółty, beż itp.), kamień, cegła, klinkier, drewno; obowiązuje zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak: blacha falista i trapezowa, siding),

#### 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów od ul. 6 Września ( **1KDL** ) oraz projektowanej drogi **3KDL** ,
- 2) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami , o których mowa w §13- §20.

§ 26. 1. Wyznacza się **Tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1KDZ** , **1-8KDL** , **1- 7KDD** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod drogi (ulice) publiczne klasy zbiorczej ( **1KDZ** ), lokalne ( **1-8KDL** ) i dojazdowe ( **1- 7KDD** ).

2. Urządzeniami o przeznaczeniu podstawowym w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic), z wyposażeniem dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, mogą być odpowiednio:

- 1) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, zatoki i zadaszenia przystankowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe w poziomie jezdni,
- 2) urządzenia techniczne dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

#### 3. Ustala się szerokości dróg (ulic) publicznych gminnych w liniach rozgraniczających:

- 1) dla drogi (ulicy) klasy zbiorczej: **1KDZ** – ul. Jana Pawła II o szerokości 20,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) dla drogi (ulicy) klasy lokalnej:
  - a) **1KDL** – ul. 6 Września o szerokości 12,0 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - b) **2KDL** –ul. Moniuszki o szerokości od 10,0 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - c) **3KDL** – projektowana droga (ulica) lokalna o szerokości 10 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - d) **4KDL** , **5KDL** , **8KDL** - projektowane drogi (ulice) lokalne o szerokościach 12 m-zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - e) **6-7 KDL** – ul. Żytnia o szerokości 10 m – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 3) dla dróg (ulicy) klasy dojazdowej:
  - a) **1KDD** , **2KDD** , **4KDD** , **5KDD** , **6KDD** , **7KDD** – projektowane drogi (ulice) dojazdowe o szerokości 10 m zgodnie rysunkiem zmiany planu,
  - b) **3KDD** – projektowana droga (ulica) dojazdowa o szerokości 10 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,

4. Drogi (ulice) powinny mieć zapewnione wymagane parametry techniczne i dostępność – z dopuszczeniem ze względu na istniejące zagospodarowanie przyjęcia mniejszych szerokości ulic - pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach w zakresie dróg publicznych i odpowiednich warunków technicznych. Dostępność z dróg (ulic), w tym drogi zbiorczej powinna odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami,
- 2) zieleni o charakterze izolacyjnym, obiektów małej architektury,
- 3) ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie linii rozgraniczających terenów **1-8 KDL** i **1-7KDD** ,

6. Warunkiem lokalizacji elementów z zakresu dopuszczalnego, jest:

- 1) uwzględnienie warunków określonych przez zarządcę drogi,
- 2) dostosowanie ich do skali i wymogów przeznaczenia podstawowego, w tym do warunków bezpieczeństwa ruchu.

**§ 27. 1.** Wyznacza się **Tereny publiczne komunikacji - ciągi pieszo – jezdne** , oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1KDX** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod publiczne ciągi: pieszo – jezdne, piesze, pieszo - rowerowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla **1KDX** – 5 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1KDX** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) przejazdów awaryjnych służb porządkowych i awaryjnych,
- 3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

**§ 28. 1.** Wyznacza się **Tereny publicznej komunikacji - ciągi piesze i rowerowe** , oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1KP** z podstawowym przeznaczeniem terenów pod publiczne ciągi: piesze i rowerowe,

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla **1KP** - 4,5 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających terenów **1KP** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) przejazdów awaryjnych służb porządkowych i awaryjnych,
- 3) zieleni urządzonej, obiektów małej architektury.

**§ 29. 1.** Wyznacza się **Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka** , oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1-2E**

- 1) Ustala się przeznaczenie podstawowe pod obiekt stacji transformatorowej SN/nn 15,0,4kV.
- 2) Ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową,

b) dojazdu,

c) zieleni urządzona.

2. Ustala się następujące sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu:

- a) przebudowa i rozbudowa obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
- b) nieprzekraczalna wysokość obiektów i urządzeń – 6 m,
- c) nakaz zagospodarowania niezabudowanej części działki jako terenu zieleni urządzonej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 30.** Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu:

- 1) dla terenów **1-7MN2** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,
- 2) dla terenów **1MW1** – w wysokości 30%, słownie trzydzieści procent,
- 3) wszystkie pozostałe wyznaczone tereny - w wysokości 1%, słownie jeden procent.

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

**§ 32.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Rafalski**



## Uzasadnienie

Zgodnie z ustawą z 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. nr 142 z 2001r z póź. zmianami) art. 7 ust. 1 pkt 1 stanowi, że do zadań własnych gminy należą sprawy z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska. Kształtowanie ładu przestrzennego i polityki przestrzennej odbywa się poprzez studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania oraz plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytnej i 6-go Września na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E 5- POŁUDNIE uchwalony został uchwałą nr VIII/4/06 Rady Miejskiej Starachowicach z dnia 23.10.2006r. Przeprowadzona analiza aktualności planu i zasadności przystąpienia do sporządzenia jego zmiany wykazała, że między innymi:

- należy wprowadzić do ustaleń planu zapis o możliwość etapowania realizacji dróg (np. I etap jezdni, II etap chodniki inna infrastruktura)
- przeanalizowania i zmiany wymagają zapisy i rysunek planu w zakresie wyznaczenia służebność przejazdów przez działki. Tak wyznaczony sposób dojazdów sprawia, że atrakcyjne działki nie znajdują nabywców. Rozważyć należy inny sposób obsługi komunikacyjnej tych działek
- przeanalizowanie możliwości przedłużenia, niektórych dróg dojazdowych m.in. 7KDD poprawiając w ten sposób obsługę zapleczy niektórych działek co jest jednym z wniosków o zmianę planu
- należy umieścić w zapisie dotyczącym poszczególnych dróg, że są to drogi o charakterze publicznym
- w zapisie dotyczącym wyznaczania miejsc postojowych wprowadzić należy zapis ustalający obowiązek utworzenia miejsc postojowych w obrębie terenów usługowych (U) w odniesieniu do powierzchni handlu i usług)
- ustalenia w zakresie prawa budowy w granicy należy dostosować do znowelizowanego rozporządzenia w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- ustalenia planu w zakresie sytuowania budynków w granicy powinno odnosić się także w stosunku do rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejących już budynków

Mając powyższe na uwadze przedkłada się powyższą uchwałę Radzie Miejskiej.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/4/2011  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

### **RYSUNEK ZM.PLANU - PLANSZA PODSTAWOWA W SKALI 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/4/2011  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik2.pdf

### **RYSUNEK ZASAD UZBROJENIA TECHNICZNEGO TERENU - SKALA 1:1000**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/4/2011  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września – na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E5-Południe inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XI/4/2011  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik4.pdf

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu**