Uchwała Nr VIII/4/06
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 23 października 2006r.

w sprawie uchwalenia 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. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005r. Nr 172 poz.1441; z 2006r. Nr 17, poz. 128) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz.319), zgodnie z uchwałą Nr VI/2/04 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24.05.2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września - na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E5 – POŁUDNIE Rada Miejska w Starachowicach uchwala, co następuje:

Dział I
Postanowienia wprowadzające.

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Starachowice, uchwalonego uchwałą Nr II/77/96 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 27.11.1996r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XII/1/05 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 października 2005r. – uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zwany dalej „planem" – terenu w obrębie ulic: Moniuszki, Łącznej, Żytniej i 6 Września - na obszarze miasta Starachowice zwanego umownie jednostką E5 – POŁUDNIE, zgodnie z uchwałą Nr VI/2/04 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 maja 2004r. o przystąpieniu do sporządzania planu.

2. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice, o którym mowa w §1 - teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności, w części z zabudową usługową i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami ogólnomiejskimi z możliwością dopuszczenia usług mogących w sposób istotny pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice wskazuje się potrzebę wypiętrzenia zabudowy w partiach zabudowy wielorodzinnej, a obszar między ulicą Żytnią, Moniuszki, Łączną i 6 Września wskazany jest do objęcia planem miejscowym ze względu na potrzeby rozwojowe miasta. Wolne tereny budowlane przeznacza się w większości pod zabudowę ekstensywną mieszkaniową z usługami.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Łączna, Moniuszki, 6 Września i Żytnia.

4. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz z załączników stanowiących integralną część uchwały:

1) Zał. Nr 1 – Rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1:1000 wykonana na mapie sytuacyjno - wysokościowej zarejestrowanej w zasobach Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Starachowicach.
2) Zał. Nr 2 – Rysunek planu – plansza uzbrojenia w skali 1:1000 wykonana na mapie jak Zał. Nr 1.
3) Zał. Nr 3 – Załącznik w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. Do projektu planu nie złożono w fazie wyłożenia żadnych uwag.

6. „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

§2. Celem niniejszego planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej na obszarze, stanowiącym jednostkę mieszkaniową wyznaczoną obrzeżnym układem ulic istniejących, już częściowo zurbanizowanym i uzbrojonym.

Rozproszona zabudowa zlokalizowana wzdłuż ulic na pozostałych jeszcze parcelach rolnych, brak dróg umożliwiających podziały i inwestowanie, brak uzbrojenia, powodują blokadę decyzji w sprawach budowlanych.

Realizacja planu, zachowawczego w stosunku do zabudowy istniejącej, pozwoli na uporządkowanie i wypełnienie obszaru.

Plan uwzględnia walory terenu, przewiduje dość ekstensywną zabudowę, uwzględniającą ukształtowanie terenu. Pozwala na zachowanie walorów widokowych obszarów położonych w południowej części terenów objętych planem.

Jednym z celów planu jest stworzenie, poprzez ustalenia planu, zasady polityki przestrzennej pozwalającej etapować realizację planu.

W większości dość regularny układ własnościowy pozwala uruchomić tereny budowlane poprzez wprowadzenie obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia bez potrzeby przekształcania działek.

I etap realizacji planu stanowią obszary ciążące komunikacyjnie do już wykształconego układu dróg. Podział działek (bez przekształcenia własności) i ich zabudowa są możliwe przed realizacją projektowanych dróg dojazdowych i lokalnych. Są to tereny na działkach przyległych do ul. Łącznej, Moniuszki, 6 Września i Jana Pawła II. Pod warunkiem wydzielenia tymczasowych dojazdów służebnych do obszarów w drugiej linii zabudowy, w stosunku do tych ulic, możliwa jest realizacja zabudowy w głębi nieruchomości.

II etap realizacji planu w głębi obszaru związany jest z realizacją projektowanych ulic lokalnych oraz ulic dojazdowych wraz z infrastrukturą techniczną.

Założeniem planu jest stworzenie zapisów elastycznych co do intensywności zabudowy, ze względu na odległy czas realizacji przy równoczesnym wyraźnym określeniu skali i charakteru zabudowy tak, aby realizowana w różnym czasie, przez różnych inwestorów zabudowa, stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską.

Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny, należy dążyć do osiągnięcia maksymalnej założonej intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem poprzez dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy szeregowej i zbliźniaczonej realizowanej na wąskich działkach.

§3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, a w szczególności:

1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
6) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
9) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
10) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi:

1) **1÷6MNi** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, uzupełnienia z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
2) **1÷6MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
3) **1MW -** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
4) **1U** – teren usług ogólnomiejskich,
5) **1UZ** – teren usług zdrowia z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich,
6) **1KDZ** – ulica o charakterze drogi zbiorczej wraz ze ścieżką rowerową,
7) **1÷7KDL –** ulice o charakterze lokalnym,
8) **1÷7KDD** – ulice o charakterze dojazdowym,
9) **1EE**, **2EE** – tereny istniejącej stacji transformatorowej,

10) **3EE** – teren projektowanej stacji transformatorowej (lokalizacja przybliżona).

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:

1) granice terenu objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) granice własności, numery ewidencyjne działek,
4) istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i uzupełnienia na warunkach określonych w ustaleniach planu,
5) istniejąca zabudowa przeznaczona docelowo do wyburzenia; do czasu docelowej realizacji inwestycji określonej planem możliwość remontowania i ewentualnej niezbędnej rozbudowy w celu przystosowania obiektu do prawidłowego funkcjonowania pod względem sanitarno higienicznym,
6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
7) studnie istniejące awaryjne do pozostawienia.

4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne nieobligatoryjne lub przybliżone:

1) proponowana aranżacja pasów drogowych ulic miejskich (nieobligatoryjne),
2) kierunki obsługi komunikacyjnej oraz propozycje służebności drogowych lub dróg wewnętrznych obsługujących budynki w kolejnych liniach zabudowy w stosunku do dróg publicznych,
3) schemat uzbrojenia w kanalizację sanitarną, deszczową, wodną oraz energię elektryczną i sieć gazową,
4) proponowane granice podziałów (przybliżone),
5) orientacyjny przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

5. Zmiana przepisów szczególnych lub odrębnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) planie - należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały;
3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000,
4) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje w granicach powierzchni danego terenu;
7) przeznaczeniu dopuszczającym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
8) o wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni łącznej nowej zabudowy działki lub terenu inwestycji (wg ISO) do powierzchni działki lub terenu w granicach inwestycji,
9) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi charakterystyczne dla ośrodka w skali osiedla, służące zaspokajaniu potrzeb codziennych w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, usług zdrowia, oświaty, kultury, administracji, łączności o zasięgu teoretycznym obsługi gwarantującym rentowność w promieniu 500 m (dojścia pieszego),
10) obiektach usługowych nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w przepisach szczególnych, w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne lub może być wymagane.
11) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z zapisem planu o jego przeznaczeniu.

Dział II

Ustalenia ogólne planu.

§5.1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów geodezyjnych.

Rozdział 1 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§6. Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

1) obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice zatwierdzonym uchwałą Nr VII/30/77 WRN w Kielcach z dnia 20 czerwca 1977 r. ogłoszoną w Dz. Urz. WRN Nr 6 z dnia 23.07.1977 r. oraz uchwałą Nr II/2/91 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26.02.1991 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego miasta Starachowice ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 7 z dnia 18 kwietnia 1991 r. oraz uchwałą Nr II/22/99 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 1 marca 1999 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice oraz w planach miejscowych osiedla „Kielecka” i osiedla „Nowowiejska”, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 19 z dnia 15 kwietnia 1999 r. obszar objęty miejscowym planem przeznaczony był pod zabudowę,
2) cały obszar objęty planem znajduje się poza strefą narażoną na niebezpieczeństwo powodzi,
3) obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych,
4) w obszarze planu brak jest obiektów objętych indywidualną lub obszarową formą ochrony przyrody oraz ochrony konserwatorskiej,
5) w obszarze planu nie występują tereny leśne.

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

1) wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane (obligatoryjne),
2) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość lokalizacji szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne. Ze względu na gruntowe uwarunkowania lokalne nie dopuszcza się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.
3) wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z warunkami zarządcy sieci; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych,
4) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z wyłączeniem lokalnych kotłowni na paliwo uznane za ekologiczne,
5) w zakresie ochrony warunków aerosanitarnych miasta, ustala się obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem, plan dopuszcza wprowadzenie zabudowy ekstensywnej,
6) w zakresie klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNi i MN, MW oraz tereny usług U, UZ zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmując dopuszczalny poziom hałasu od dróg publicznych w porze dnia – 55 dB i w porze nocnej 50 dB (zgodnie z art. 114 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami), oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841)
7) w projekcie budowlanym należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy szczególne oraz prawo miejscowe w zakresie gospodarki odpadami. Miejski system usuwania odpadów oparty jest na uchwale Nr V/20/03 z dnia 23.06.2003r. oraz Nr V/21/03 z dnia 23.06.2003r. Rady Miejskiej w Starachowicach w sprawie przejęcia przez gminę Starachowice obowiązku właścicieli nieruchomości

w zakresie pozbywania się odpadów komunalnych powstających w gospodarstwach domowych oraz w sprawie ustalenia szczegółowych zasad utrzymania czystości i porządku na terenie Starachowic.

8) ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia wykonanie ustaleń niniejszego planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych.

Rozdział 2 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§8. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani poprzez wpis do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 3 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§9.1. W granicach obszaru objętego planem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice" nie określa obszarów przestrzeni publicznej.

2. W planie wyznacza się tereny komunikacji wraz z zielenią, jak również obowiązek wykonania terenu zieleni urządzonej w obszarze zabudowy wielorodzinnej, powiązanych z funkcją mieszkalno – usługową, które pełnią z założenia rolę obszarów o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjających nawiązaniu kontaktów społecznych.

Rozdział 4 – Szczegółowe warunki podziału nieruchomości.

§.10.1. Generalnie podziały obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.

2. W granicach poszczególnych terenów rysunek planu określa proponowane granice podziałów oznaczone linią przerywaną. Dopuszcza się odstąpienie od proponowanych podziałów na warunkach określonych w przepisach odrębnych i pod warunkiem zachowania

minimalnej szerokości frontu działki przylegającej do drogi publicznej –9,0 m oraz zachowaniu następujących minimalnych szerokości i wielkości działek:

- dla zabudowy wolnostojącej – szerokość 18,0 m, powierzchnia 350,0 m^2 ,
- dla zabudowy bliźniaczej – szerokość 12,0 m, powierzchnia 250,0 m^2 ,
- dla zabudowy szeregowej – szerokość 9,0 m, powierzchnia 150,0 m^2 .

3. W rysunku planu znajdują się obszary (wąskie działki), dla których możliwa jest realizacja zabudowy bliźniaczej na dwóch sąsiednich działkach, a także realizacja zabudowy szeregowej w przypadku inwestycji obejmującej więcej niż 3 działki budowlane.

5. Do czasu realizacji projektowanych ulic zakazuje się wydzielania działek budowlanych przyległych do tych ulic, jeżeli wniosek o podział nie obejmuje wydzielenia tych ulic.

Rozdział 5 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§11.1. Wskaźnik intensywności zabudowy określa stosunek łącznej powierzchni nowej zabudowy (wg normy ISO) do powierzchni terenu inwestycji.

Wz = Pz/Ti

Wz - wskaźnik zabudowy,

Pz - powierzchnia zabudowy,

Ti - powierzchnia terenu inwestycji,

1) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz – do 0,4
2) Dla terenów usług, rzemiosła określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz – do 0,6
3) Dla terenów zabudowy wielorodzinnej określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz – do 0,6.

2. Wprowadza się obowiązek utrzymania w granicy poszczególnych inwestycji powierzchni terenów biologicznie czynnych min. 25% dla powyższych terenów (definicja powierzchni biologicznie czynnej wg przepisów szczególnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu).

Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§ 12. Obsługa komunikacyjna.

1. Wyznacza się tereny ulic miejskich układu podstawowego i lokalnego:

1) **1KDZ –** istniejąca ul. Jana Pawła II o charakterze ulicy zbiorczej, do adaptacji (w przyszłości droga powiatowa), która stanowi część południową układu podstawowego tworzących pętlę obsługującą południowy obszar miasta, obsługująca w obszarze planu tereny budownictwa jednorodzinnego istniejącego i projektowanego oraz projektowanego budownictwa wielorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 32,0 m, jezdnia szer. 6,0 m; chodniki 2 x 2,0 m 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 ul. 6 Września o charakterze ulicy lokalnej, do adaptacji, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, jezdnia szer. 6,0 m; chodniki 2 x 2,0 m,
3) **2KDL** - istniejąca ulica Moniuszki o charakterze ulicy lokalnej, do adaptacji, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego, o zmiennej szer. w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 12,0 m, jezdnia 6,0 m; chodnik dwustronny, przyległy do jezdni z trasą rowerową,
4) **3KDL** – projektowana ulica lokalna z adaptacją nieurządzonej ulicy dojazdowej obsługująca istniejące i proj. budownictwo jednorodzinne pomiędzy ul. 6 Września a ul. Jana Pawła II; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 6,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 1 x 2,0 m,
5) **4KDL, 5KDL, 7KDL** – projektowane ulice lokalne z włączeniem do ul. Jana Pawła II, obsługujące projektowane budownictwo mieszkaniowe; szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni 6,0 m; chodniki dla pieszych 2 x 2,0 m,
6) **6KDL** – istniejąca ul. Żytnia o charakterze ulicy lokalnej - do adaptacji, obsługująca budownictwo jednorodzinne; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 6,0 m; chodnik dla pieszych dwustronny 2 x 2,0 m,
7) **1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** – projektowane ulice dojazdowe, obsługujące projektowane budownictwo jednorodzinne - sięgacze o szer. w liniach

rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 5,0m; chodnik jednostronny 1 x 2,0 m przyległy do jezdni,

8) **3KDD –** projektowana ulica 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; szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, szerokość jezdni 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 1 x 2,0 m.

Dopuszcza się etapową realizację dróg w zależności od potrzeb i możliwości pozyskiwania terenu.

2. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego i energetycznego:

1) wody,
2) kanalizacji sanitarnej,
3) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
4) gazu średniego i niskoprężnego,
5) kanalizacji deszczowej,
6) kabli telekomunikacyjnych.

3. Powyższe uzbrojenie powinno być, za wyjątkiem kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza jezdnią. W obrębie ulic dojazdowych i fragmentach adaptowanych ulic lokalnych o minimalnych pasach drogowych; dopuszcza się za zgodą zarządu drogi, realizację kanału sanitarnego pod jezdnią.

4. 1) Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawędzi jezdni określa tabela Nr 1 :

Symbol na rysunku planu	Rodzaj ulicy	Odległość od krawędzi jezdni (m):	
		od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej
1	*2*	*3*	*4*
KDZ	ulica zbiorcza układu podstawowego	10,0	10,0
KDL	projektowane ulice lokalne	8,0	8,0
KDD	projektowane ulice dojazdowe	6,0	6,0

2) Istniejąca zabudowa przeznaczona na rysunku planu do zachowania może być rozbudowywana w odległościach mniejszych niż określa tabela Nr 1, w istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem eliminacji skutków uciążliwości od komunikacji, np. przez stosowanie stolarki dźwiękoszczelnej, specjalnego kształtowania funkcji, itp.
3) Rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do zachowania, powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż określone w tabeli Nr 1, wymaga zgody zarządcy drogi.

§13. Ciągi piesze.

Wyznacza się ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KP**, służący powiązaniu komunikacją pieszą, rowerową istniejącej zabudowy mieszkaniowej z projektowaną zabudową. Minimalna szerokość ciągu – 4,50 m z dopuszczeniem lokalnego ruchu pojazdów (dojazdu awaryjnego).

§14. Miejsca postojowe dla samochodów.

Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne zalecane w literaturze fachowej wytyczne i wskaźniki oraz zewnętrzne warunki komunikacyjne, z tym że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** należy przyjmować minimum 1 miejsce na mieszkanie.

Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych ogólnodostępnych w pasie drogowym ulic **KDL** i **KDD** za zgodą zarządcy drogi dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową pod warunkiem poszerzenia pasa drogowego kosztem terenu inwestycji obsługiwanej.

§15. Uzbrojenie terenu.

1. Ustalenia z zakresu uzbrojenia w wodę:

1) rozprowadzenie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu miejskiego należy wykonywać w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z zasadą wykonania zamkniętych pierścieni,
2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na wodę dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

2. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) rozprowadzenie sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z zasadą wykonania zamkniętych pierścieni,

2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na gaz dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

3. Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci w pasach istniejących i projektowanych ulic do przepompowni w ul. Smugowej i ul. Południowej,
2) bilansowanie docelowej ilości ścieków należy dokonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie wskaźnik intensywności zabudowy.

4. Ustalenia z zakresu odprowadzenia wód opadowych:

1) kanalizację deszczową należy rozwiązać w ramach programu ogólnego dla prawobrzeżnej części miasta, przyjmując rozprowadzenie sieci w pasach istniejących i projektowanych ulic miejskich do oczyszczalni w południowej części miasta.

5. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) wyznacza się tereny istniejących stacji transformatorowych **1EE** i **2EE** z dopuszczeniem jej rozbudowy oraz teren projektowanej stacji **3EE** w terenie zabudowy **1MW** – jako lokalizacji orientacyjnej uściślonej w ramach projektu zagospodarowania terenu inwestycji.
2) docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy określonych w planie,
3) istniejące linie napowietrzne docelowo do skablowania,
4) wyznacza się tymczasowe pasy terenu szerokości 7,5 m od istniejących linii napowietrznej 15 kV po obu jej stronach, w których nie powinna być realizowana zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi do czasu przebudowy tych sieci w formie sieci kablowych lokowanych w pasach drogowych; lokalizacja obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi musi spełniać warunki określone w przepisach szczególnych i normach,
5) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust. 4 na warunkach i za zgodą właściwego zarządu sieci pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego, określonych w przepisach szczególnych.
6) dopuszcza się inny przebieg infrastruktury technicznej, nie oznaczonej na rysunku planu o ile nie narusza to generalnych zasad uzbrojenia przyjętego w planie za zgodą właściciela terenu.

§16.1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

1) do czasu realizacji nowej zabudowy określonej w planie dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania,
2) istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiórki ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu może być remontowana z możliwością rozbudowy (jak w § 3 ust. 3 pkt 5),
3) do czasu realizacji układu komunikacyjnego zgodnie z planem dopuszcza się lokalizację inwestycji na zasadzie dostępności do drogi publicznej na zasadzie służebności gruntowej do przejazdu i przechodu.

§17. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Kompozycja – celem ustaleń planu jest stworzenie zharmonizowanego układu urbanistycznego osiedla realizowanego w długim czasie na indywidualnych działkach przez różnych inwestorów oraz na działkach stanowiących własność gminy. Przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych planu daje gwarancję uzyskania w miarę jednorodnej kompozycji. Oprócz formy zabudowy, zasady te dotyczą kolorystyki obiektów. Przy projektowaniu indywidualnych obiektów mieszkalnych lub doboru katalogowych domów zasadą powinien być umiar w mnożeniu form zbyt zindywidualizowanych na rzecz harmonii w aspekcie krajobrazowym. Obiekty usługowe przy ulicach głównych oraz budynki mieszkalno-usługowe powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu miejskiego.

2. Prawo budowy w granicy – na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** i **MNi** obowiązuje prawo budowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, ale nie mniejszej niż 1,50 m od granicy z sąsiadem w sytuacji gdy:

1) budynku mieszkalnego – jeśli budynek mieszkalny sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia realizację budynku o szer. 7,0 m,
2) budynku gospodarczego i garażu – jeśli budynek sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szer. 4,0 m.

3. Na terenach określonych w planie symbolem **MN** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min. 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu – dopuszcza się inny niż przewidziano planem sposób kształtowania zabudowy – pod warunkiem wykorzystania

terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali i intensywności zabudowy, obowiązującej linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich w stosunku do ustaleń planu.

4. Linie zabudowy:

1) na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN** dla budynków w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych, dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej o szerokości 5,0 m lub ustanowienie służebności gruntowej,
2) wyznacza się w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają teren przeznaczony pod budowę obiektów kubaturowych. W obiektach istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji dopuszcza się odstępstwa w przypadku konieczności uwzględnienia oczywistych względów technicznych i formalnych,

5. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji i zachowania może być rozbudowywana, nadbudowywana, przebudowywana, uzupełniana (w tym wymiana) czy odbudowana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów i przepisów szczególnych,

6. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej, nadbudowywanej, przebudowywanej, uzupełnianej czy odbudowywanej – dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne, z uwzględnieniem m.in. zbliżenia do krawędzi jezdni.

Dział III
Ustalenia szczegółowe.

§18.1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, wymiany i uzupełnienia: **1MNi**, **2MNi**, **3MNi**, **4MNi**, **5MNi**, **6MNi**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące lub jako obiekty dobudowane o pow. całkowitej (wg normy budowlanej ISO) do 100 m².

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące lub jako obiekty dobudowane o pow. całkowitej (wg normy budowlanej ISO) do 100 m².

3. W granicach działki dla terenów **MNi** i **MN** dopuszcza się realizację funkcji usług nieuciążliwych z zakresu handlu, rzemiosła usługowego, gastronomii, administracji, służby zdrowia, kultury, innych usług nieuciążliwych i drobnego rzemiosła pod warunkiem zachowania wskaźników zabudowy, skali zabudowy oraz ograniczenie wszelkich uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4. Na terenach **MNi** i **MN** dopuszcza się budowę garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o pow. całkowitej (wg normy budowlanej ISO) do 60 m^2. Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje wskaźnik zabudowy i powierzchnia terenu biologicznie czynnego.

5. Istniejącą na terenach **MNi** zabudowę o funkcji rzemiosła usługowego przeznacza się do pozostawienia z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie pod bezwzględnym warunkiem ograniczenia wszystkich uciążliwości mogących pogorszyć stan środowiska – do granic dysponowania terenem przez inwestora.

6. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej **MNi** i **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych) :

1) odległości projektowanej zabudowy od krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ określa się na min. 10,0 m, od krawędzi jezdni dróg lokalnych KDL określa się na min. 8,0 m oraz od krawędzi jezdni dróg dojazdowych KDD określa się na min. 6,0 m.
   Istniejąca zabudowa przeznaczona na rys. planu do zachowania może być rozbudowywana w odległościach mniejszych – w istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem eliminacji skutków uciążliwości od komunikacji np. poprzez zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej, specjalnego kształtowania funkcji itp. Rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji powodujące zbliżenie do krawędzi jezdni mniejsze niż wyżej określone – wymaga zgody zarządcy drogi;

2) zabudowę należy kształtować w układzie równoległym w stosunku do ulic z tym, że budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych, dominant i wyróżników w narożu budynków,
3) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na trzy kondygnacje z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi maksymalnie 7,0 m, mierzone od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku);
4) kąt nachylenia dachów ustala się na $35^0 \div 45^0$;
5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej, w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych, należy nawiązywać do form zabudowy miejskiej występującej w Starachowicach;
6) kolor elewacji – pastelowe, ciepłe barwy ziemi;
7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów i czerwieni.
8) Uwzględnienie ustaleń §17 ust.1, 2, 3.

§19.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW**. Dla tego terenu podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków.
Dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w kondygnacje podziemne.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych) :
1) sposób kształtowania zabudowy musi uwzględniać konfigurację terenu dążąc do wypiętrzenia zabudowy od trzech do pięciu kondygnacji, przy założeniu, że ostatnią kondygnację stanowi poddasze użytkowe o funkcji mieszkalnej,
2) wprowadza się obowiązek wykształcenia przestrzeni publicznej w zieleni, stanowiącej zakomponowany plac lub aleję spacerową o charakterze miejskim,
3) kąt nachylenia dachów ustala się na $35^0 \div 45^0$ (jednakowy dla całego terenu),
4) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej,
5) kolor elewacji – jasne barwy, zharmonizowane w granicach całego terenu

6) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów i czerwieni.

3. Realizacja inwestycji systemem zorganizowanym w granicach całego terenu. Dopuszcza się wydzielenie odrębnych obiektów wraz z gruntem z zapewnieniem udziału w częściach wspólnych terenu **1MW** – po realizacji inwestycji.

§20.1. Wyznacza się teren zabudowy usług komercyjnych **1U**, dla którego główną funkcję stanowią usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu detalicznego (do 2000m^2 powierzchni sprzedaży), gastronomii oraz rzemiosła usługowego, obsługi samochodów.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową– na kondygnacji powyżej parteru.

3. Realizacja zabudowy odbywać się może na warunkach określonych w planie:

1) ustala się wysokość max. 3 kondygnacji,

2) pozostałe ustalenia obowiązują jak dla zabudowy **MN** z dopuszczeniem dachów płaskich.

4. Warunkiem budowy usług mogących w sposób istotny pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane jest ograniczenie emisji wszelkich uciążliwości związanych z inwestycją do granic terenu **1U**.

§21.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej **1UZ**, dla którego główną funkcję stanowią usługi zdrowia oraz nieuciążliwe usługi ogólnomiejskie w tym handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m^2.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową realizowaną w powiązaniu z zabudową o funkcji usługowej, jako obiekty wbudowane, dobudowane lub wolnostojące.

3. Realizacja zabudowy odbywać się może na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych:

1) ustala się wysokość max. 3 kondygnacji,

1) pozostałe ustalenia obowiązują jak dla zabudowy **MN** z dopuszczeniem dachów płaskich.

§22. Obszar objęty planem w całości jest pokryty zasięgiem miejskiej sygnalizacji alarmowej.

Dział IV
Postanowienia końcowe.

§23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20% od obszarów MN, MW, U i UZ (z wyłączeniem działek komunalnych , dla których przyjęto stawkę 0%).

§24. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§25. Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Starachowicach

Kazimierz Bojara