

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ZWANY „KOPERNIKA II”
NA OBSZRZE MIASTA SKARŻYSKO-KAMIENNA**

Sporządził:

Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej

Opracował:

Rafał Kozieł - Członek Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach wpisany pod numerem KT-326 - główny projektant zmiany planu wraz z zespołem.

UCHWAŁA NR XXVI/83/2008
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej
z dnia 31 lipca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) po przedłożeniu przez Prezydenta Miasta Skarżyska-Kamiennej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „KOPERNIKA II” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej, po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżysko-Kamienna, Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwala co następuje:

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

ROZDZIAŁ 1

Ustalenia wprowadzające

§ 1

1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „KOPERNIKA II” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej, zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje teren ograniczony ulicami: Kopernika, Wiejską, Sokolą i ulicą Działkową na obszarze miasta Skarżysko-Kamienna, o którym mowa w Uchwale Nr XI/60/2007 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej o powierzchni 61,69 ha.
3. Części składowe planu stanowią:
 - 1) treść niniejszej uchwały,
 - 2) Zał. Nr 1 – Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwany „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej, skala 1: 1000,
 - 3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,
 - 4) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
4. Plan, stosownie do przepisów odrębnych o ochronie środowiska został poprzedzony opracowaniem ekofizjograficznym terenu, zawierającym poszerzone materiały informacyjne o środowisku.
5. Do planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:
 - 1) Prognoza oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej, na środowisko przyrodnicze,

- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej,

§ 2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „KOPERNIKA II” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany z wykorzystaniem map zasadniczych w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 4) **działce budowlanej** - rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 5) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** - rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10,0m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów oraz balkonów,
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone w planie, określające wymagane usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do linii rozgraniczających od których te linie wyznaczono, z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,3metra oraz elementów wejścia do budynku.
- 10) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **służebności drogowej** – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu lub uzbrojenia technicznego potwierdzoną notarialnie z wpisem do księgi wieczystej,
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w min. 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, realizacja funkcji dopuszczalnej nie może następować przed realizacją funkcji podstawowej poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 14) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi inne niż publiczne, nastawione na osiągnięcie zysku finansowego z wyłączeniem obiektu handlowego wielkopowierzchniowego,
- 15) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć będące w eksploatacji zakładów lub przedsiębiorstw, sieci techniczne rozdzielcze, do których możliwość przyłączenia na określonych warunkach zagwarantowana jest przepisami powszechnie obowiązującymi lub przepisami miejscowymi oraz związane z nimi sieci przesyłowe,

- 16) **przyłączu** – należy przez to rozumieć odcinek sieci, z którego korzysta jeden lub kilku użytkowników, łączący sieć użytku powszechnego z obsługiwanymi obiektami,
- 17) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych.

ROZDZIAŁ 2

Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3

Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skarżysko-Kamienna, uchwalonym Uchwałą Nr XXIII/57/2008 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 29 maja 2008 r. oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 ustawy, tj. granice terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, z przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżysko-Kamienna.
3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:
 - 1) wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym:
 - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ład przestrzennego,
 - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
 - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów,
 - d) ustalenia w zakresie komunikacji,
 - 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

§ 5

Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów funkcjonalnych, dla których mają zastosowanie uregulowania wynikające z przepisów prawnych powszechnie obowiązujących,
- 2) oznaczenia będące ustaleniami planu, w tym w szczególności:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

ROZDZIAŁ 3

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 6

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.
2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.
3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 7

Jako zgodne z planem uznaje się wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

§ 8

1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi):
 - 1) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy,
 - 2) budowę lub przebudowę dróg, sieci i urządzeń technicznych.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia dla nowoprojektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego, zgodnego z ustaleniami szczegółowymi.

§ 9

Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

1. Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
2. Wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
3. Drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu syren alarmowych.
5. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

DZIAŁ II

ROZDZIAŁ 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 10

1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazanymi na rysunku planu:
 - 1) MN1, MN2, MN3, MN4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MW1, MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3) U1, U2 – tereny usług komercyjnych,
 - 4) U3 – tereny usług komercyjnych i obiekty handlowe wielkopowierzchniowe,
 - 5) U/MW – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 6) U/MN – tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 7) UPz – tereny usług zdrowia,
 - 8) ZL – tereny lasów,
 - 9) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
 - 10) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - 11) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - a) KD-Z1, KD-Z2 – teren dróg klasy zbiorczej,
 - b) KD-L1, KD-L2 – drogi klasy lokalnej,
 - c) KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4 – drogi klasy dojazdowej.
2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenia w wodę,
 - 2) odprowadzenia ścieków,
 - 3) zaopatrzenia w gaz,
 - 4) zasilania energetycznego,
 - 5) telekomunikacji,
 - 6) gospodarki odpadami,
 - 7) zaopatrzenia w ciepło.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 11

Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

1. zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych, naturalnych w szczególności takich jak: dachówka, kamień, cegła, drewno,
2. dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
3. obowiązek stosowania odcieni czerwieni, brązu, zieleni i szarości na pokryciach dachowych,

4. dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,
5. ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystyki cech architektury budynków,
6. wprowadza się zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i garaży typu blaszak,
7. dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy w formie:
 - a) słupów reklamowych,
 - b) tablic, neonów, ekranów,
 - c) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12

1. W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska plan ustala:
 - 1) zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące), gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy zapewniające ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
 - 2) kompleksowe rozwiązanie problemów zabudowy miasta ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
 - 1) zakaz budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub fakultatywnie z wyłączeniem budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej i dróg oraz terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3 i U/MN,
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - 3) zakaz składowania odpadów przemysłowych, utylizacji odpadów medycznych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem U1,
 - 4) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
 - 5) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
 - 6) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
 - 7) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje chemiczne mogące zanieczyścić wody podziemne.
3. Na terenie objętym ustaleniami planu występują dwa pomniki przyrody ożywionej – dęby szypułkowe, w stosunku do których obowiązują następujące zakazy:
 - 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
 - 2) uszkodzenia i niszczenia gleby.
4. Teren objęty ustaleniami planu nie posiada wyjątkowych walorów krajobrazowych, nie mniej jednak w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się sukcesywne kablowanie linii elektroenergetycznych i linii telekomunikacyjnych. Wprowadza się zakaz budowy elektrowni wiatrowych oraz stacji bazowych telefonii komórkowych.

§ 13

Ustala się dopuszczalne poziomy hałas w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150): terenom oznaczonym w planie symbolami: MN1, MN2, MN3, MN4, MW1, MW2 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, terenom oznaczonym w planie symbolami: U/MW, U/MN, U1, U2, U3 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, terenom oznaczonym w planie symbolem UPz, przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14

W granicach opracowania planu nie występują obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) oraz dobra kultury współczesnej i stanowiska archeologiczne.

ROZDZIAŁ 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 15

W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej plan nie wymaga ustaleń.

ROZDZIAŁ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 16

Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze objętym granicami planu, oznaczonych na załączniku nr 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów,
2. Warunkiem realizacji zabudowy na działce jest uregulowany dostęp tej działki do drogi publicznej,
3. Warunkiem realizacji zabudowy jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. Określa się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu,
5. Dopuszcza się w nadbudowę, przebudowę, rozbudowę istniejących budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy przedstawioną na załączniku nr 1 bez możliwości rozbudowy budynku w kierunku drogi, od której ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy, z wyłączeniem budynku położonego w liniach rozgraniczających ulicy Wiejskiej na działkach o numerach ewidencyjnych 83/1 i 83/2, który przewiduje się do likwidacji.
6. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
7. Zalecana wysokość ogrodzeń do 1,8m.
8. Określa się max powierzchnię zabudowy dla budynków gospodarczych do 35,00m², oraz pojedynczego garażu do 20,00m².

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN1** (o powierzchni 5,5ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,
 - e) parkingi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy na zasadach określonych w ust. 3,
 - 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych lub wolnostojące w tylnej części działki,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 40% powierzchni działki,
 - 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 800m². Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzieleniu terenu pod drogi.
3. W terenach MN1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
 - 2) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i nowo budowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 4) dachy nowobudowanych oraz nadbudowywanych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, w przypadku lokalizacji budynków w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,

- 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN2** (o powierzchni 9,51ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i szeregowa),
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,
 - e) parkingi.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) ustala się zabudowę szeregową w liczbie minimum 5 segmentów, przy szerokości działek minimum 7,0m i 12,0m dla działek skrajnych
 - 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych lub wolnostojące w tylnej części działki,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni dla zabudowy wolnostojącej i 60% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki,
 - 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 800m² dla zabudowy wolno stojącej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzieleniu terenu pod drogi oraz wydzieleniu działek pod zabudowę szeregową.
3. W terenach MN2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
 - 3) całkowita wysokość budynków gospodarczych lub garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 4) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub 1,5m od granicy działki,
 - 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Dla budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych jako wolnostojące obowiązuje dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.
 - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne,

- 7) dopuszcza się budowę budynków w granicy działki.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN3** (o powierzchni 10,88ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,
 - e) parkingi,
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy na zasadach określonych w ust. 3,
 - 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych lub wolnostojące w tylnej części działki,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
 - 5) z uwagi na położenie w obrębie terenów zmeliorowanych zobowiązuje się inwestorów do wykonania na własny koszt naprawy lub przełożenia sieci drenarskiej znajdującej się w granicy w/w inwestycji, w taki sposób, aby funkcjonalność sieci nie została zmieniona. Wszelkie nieprawidłowości lub szkody powstałe z w/w tytułu obciążałyby inwestora,
 - 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 800m² przy minimalnej szerokości frontu działki 18,0m. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzielaniu terenów pod drogi,
 - 7) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Na terenie oznaczonym symbolem MN3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
 - 2) wysokość przebudowywanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i nowo budowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 4) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub 1,5m od granicy działki,
 - 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Dla budynków gospodarczych i garażowych lokalizowanych jako wolno stojące obowiązuje dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, w przypadku lokalizacji takiego budynku w granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne,
 - 7) wprowadza się zakaz budowy podpiwniczeń budynków.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonych symbolem **MN4** (o powierzchni 1,90ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) garaże,
 - e) parkingi.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych lub wolno stojące w tylnej części działki,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki,
 - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 5) wprowadza się zakaz budowy w granicy działki,
 - 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 800m². Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzieleniu terenu pod drogi.
3. Na terenie oznaczonym symbolem MN4 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
 - 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10,0m,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne.

§ 21

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW1** (o powierzchni 2,76ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) garaże,
 - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - e) zieleń urządzone.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MW1:
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki,
 - 4) ustala się jedno miejsce postojowe lub garażowe na jedno mieszkanie, dla usług ustala się na 100m² powierzchni użytkowej 3 miejsca postojowe.
3. Na terenach MW1 zabudowa powinna być realizowana jako uzupełniająca śródmiejska zabudowa centrum dzielnicy, dla której ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) ograniczenie wysokości nowych budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym całkowita wysokość budynku nie może przekraczać 15,0m, całkowita wysokość budynków usługowych nie może przekraczać do kalenicy 10,0m a garaży 5,0m,
 - 2) geometria dachów budynków: mieszkalnych – dachy płaskie, usługowych i garaży – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.
 - 3) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian.

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW2** (o powierzchni 12,44ha) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne jedynie w pierwszej kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) garaże,
 - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
 - e) zieleń urządzone.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MW2:
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki,
 - 4) ustala się 1,1 miejsca postojowego lub garażowego na jedno mieszkanie, dla usług ustala się na 100m² powierzchni użytkowej 3 miejsca postojowe,
 - 5) ustala się obowiązek realizacji placu zabaw dla kompleksu zabudowy powyżej 15 mieszkań w proporcji 2m² placu zabaw na 1 mieszkanie.
3. W terenach MW2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 15,0m do kalenicy a wysokość garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 2) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U1** (o powierzchni 2,70ha) – tereny usług komercyjnych, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,
 - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,

- c) parkingi,
 - d) garaże i budynki gospodarcze,
 - e) zieleń izolacyjna o różnicowanym przekroju i minimum 10,0m pasie szerokości po obwodzie terenu oznaczonego symbolem U1,
 - f) składowanie odpadów przemysłowych, utylizacja odpadów medycznych.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) place manewrowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U1:
- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki,
 - 3) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 3000m². Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 3000m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz komunikacji,
 - 4) ustala się minimum ilość miejsc parkingowych w ilości 2 na 100m² powierzchni użytkowej budynku.
 - 5) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokości budynków do kalenicy lub attyki nie może przekraczać 8,0m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U2** (o powierzchni 0,72ha) – tereny usług komercyjnych, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych, w tym usługi zdrowia,
 - b) obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna i ochronna,
 - b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi związane z funkcją terenu.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U2:
- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15% powierzchni działki,
 - 3) ustala się min. ilość miejsc parkingowych w ilości 2 na 100m² powierzchni użytkowej budynku,
 - 4) forma architektoniczna budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji nadziemnych – wysokość do gzymsu lub attyki 7,0m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie,
 - c) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian.
 - 5) W przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 700m². Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 700m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U3** (o powierzchni 2,19ha) – tereny usług komercyjnych i obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) handel z możliwością budowy obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- b) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
- c) parkingi – minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni sprzedaży,
- d) zieleń urządzonej,
- e) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów U3:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 90% powierzchni działki,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki,
- 4) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 1500m² przy minimalnej szerokości elewacji frontowej działki 20,0m. Wydzielanie działek warunkuje się dostępem działki nowo wydzielanej do drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej, wydzieleniu działki pod komunikację lub regulacji prawa własności terenów.
- 5) dopuszcza się budowę budynków w granicy działki.

3. Na terenie oznaczonym symbolem U3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, jako zabudowa centrum dzielnicy:

- 1) dopuszcza się przekształcenie powierzchni terenu poprzez tworzenie nasypów i wykopów pod warunkiem obsadzenia tych skarp zielenią oraz maskowanie murów oporowych zielenią kaskadową lub pnączami,
- 2) place manewrowe należy rozwiązać jako wewnętrzne, obudowane obiektami kubaturowymi lub wyizolowane szpalerem zieleni izolacyjnej i maskującej oraz ewentualnymi ekranami akustycznymi, w zależności od rzeczywistych potrzeb określonych w raporcie oddziaływania na środowisko sporządzonego na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- 3) elewację frontową wielkopowierzchniowego budynku handlowego należy rozwiązać od strony ulicy Wiejskiej,
- 4) forma architektoniczna nowo budowanych budynków usługowych i handlowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ustala się, że wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu w obrębie głównego wejścia do górnej krawędzi attyki wynosić będzie maksymalnie 15,0m. Dopuszcza się wypiętrzenie zabudowy na powierzchni 20% do wysokości 20,0m. Dopuszcza się lokalizację masztu reklamowego,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form zwieńczenia sylwety,
 - c) elewacje frontowe należy rozwiązać z użyciem szlachetnych materiałów budowlanych, szkła, ceramiki, drewna. Elewacje tylne należy rozwiązać w sposób eliminujący duże płaskie powierzchnie ścian o charakterze architektury przemysłowej, poprzez wprowadzenie różnorodnych materiałów budowlanych, stosowanie ryzalitów oraz wykształcenie zieleni architektonicznej stanowiącej tworzywo elewacji (np. pnącza, zieleń wnękowa, kaskadowa).

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U/MW** (o powierzchni 0,95ha) – tereny usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia służące realizacji przedsięwzięć komercyjnych,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) garaże,
- c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe,
- d) parkingi – minimum 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej dla usług i 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,
- e) zieleń urządzonej,
- f) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów U/MW:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany jej sposobu użytkowania z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 85% powierzchni działki,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki,
- 4) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 3000m² przy min. szerokości elewacji frontowej działki 35,0m. Wydzielanie działek warunkuje się dostępem działki nowo wydzielanej do drogi publicznej na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 5) ustala się obowiązek realizacji placu zabaw, których powierzchnia nie może być mniejsza niż 1% powierzchni działki.

3. W terenach U/MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: forma architektoniczna nowobudowanych budynków powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) ustala się, że całkowita wysokość budynków: mieszkaniowych wielorodzinnych liczona od poziomu terenu w obrębie głównego wejścia do górnej krawędzi attyki wynosić będzie maksymalnie 15,0m, budynków usługowych – 12,0m a garaży 5,0m liczona do kalenicy dachu,
- 2) geometria dachów: w obrębie budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych – płaskie, garaży jedno spadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN** (o powierzchni 1,03ha) – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) budynki gospodarcze,
- c) garaże,
- d) parkingi związane z funkcją podstawową oraz funkcją dopuszczalną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych lub wolno stojące,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki,

- 4) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek minimum 1000m². Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 1000m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów oraz wydzieleniu terenu pod drogi.
3. W terenach U/MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne jako trzecia kondygnacja,
 - 2) całkowita wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 11,00m,
 - 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży do kalenicy nie może przekraczać 5,0m,
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych – czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków. Dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - 5) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - 6) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
 - 7) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,
 - 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi w miejsca parkingowe ustala się min. 1 miejsce parkingowe na działce przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UPz** (o powierzchni 1,03ha) – tereny usług zdrowia, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: publiczne obiekty i urządzenia służące realizacji ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi komercyjne związane z ochroną zdrowia,
 - b) place,
 - c) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i ścieżki rowerowe,
 - d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów UPz,
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie może wynosić więcej niż 50% powierzchni działki,
 - 3) w obrębie nowo zabudowywanych działek, powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 20% powierzchni tych działek,
 - 4) ustala się minimum ilość miejsc parkingowych w ilości 4 na 100m² powierzchni użytkowej budynku,
3. Forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - 1) ograniczenie wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) całkowita wysokość budynków liczona do attyki lub kalenicy nie może być większa niż 15,0m,
 - 3) dachy budynków płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 29

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZL** (o powierzchni 1,68ha) – tereny lasów:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
 - b) rekreacyjne urządzenia na trwale nie związane z gruntem,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:
- 1) obowiązują przepisy szczególne dotyczące lasów ochronnych,
 - 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcjom ochronnym lasów,
 - 3) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

§ 30

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **W** (o powierzchni 0,23ha) – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) ujęcia wód podziemnych,
 - b) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty technologiczne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,
 - b) zieleń urządzona i nieurządzona.
2. Granica strefy ochrony bezpośredniej pokrywa się z granicą linii rozgraniczających.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę: zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć.

§ 31

Droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW** (o powierzchni 0,12ha) zakończona placem do zawracania zgodnie z załącznikiem nr 1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3,0m,
- 3) chodniki jednostronne minimum 2,0m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 4,0m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

§ 32

Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Powiatowa droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KD-Z1 (ulica Wiejska)** o powierzchni 1,76ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 23,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą Sokolą zgodnie z załącznikiem nr 1,
- 2) szerokość jezdni minimum 7,0m,
- 3) chodniki dwustronne minimum 1,5m szerokości,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolem MW1, U2, MW2, MN1 oraz w linii rozgraniczającej dla terenu oznaczonego symbolem U3,
- 5) w pasie drogi dopuszcza się budowę miejsc postojowych,
- 6) zaleca się budowę ronda na skrzyżowaniu z drogą KD-Z2.

2. Powiatowa droga klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **KD-Z2 (ulica Sokola)** o powierzchni 1,35ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 14-18,0m zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni minimum 7,0m,
 - 3) chodniki dwustronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających,
 - 5) zaleca się budowę ronda na skrzyżowaniu z drogą KD-Z1,
 - 6) w pasie drogowym nakazuje się realizację ścieżki rowerowej od strony lasu.
3. Powiatowa droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L1 (ulica Kopernika)** o powierzchni 0,84ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m do 63,0m,
 - 2) szerokość jezdni minimum 6,0m,
 - 3) chodniki dwustronne minimum 1,5m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających.
4. Projektowana gminna droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KD-L2** o powierzchni 0,82ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m,
 - 2) szerokość jezdni minimum 6,0m,
 - 3) chodniki dwustronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających.
5. Gminna droga klasy dojazdowej obsługująca tereny mieszkaniowe, oznaczona symbolem **KD-D1 (ulica Działkowa)** o powierzchni 0,57ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
 - 2) szerokość jezdni minimum 4,0m,
 - 3) chodniki obustronne lub jednostronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających,
6. Gminna droga klasy dojazdowej obsługująca tereny mieszkaniowe, oznaczona symbolem **KD-D2 (ulica Podlaska)** o powierzchni 0,55ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - 2) szerokość jezdni minimum 4,0m,
 - 3) chodniki obustronne lub jednostronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0m mierzona od linii rozgraniczających.
7. Projektowane gminne drogi klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolem **KD-D3** o powierzchni 2,16ha, dla których ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m,
 - 2) szerokość jezdni minimum 4,0m,
 - 3) chodniki obustronne lub jednostronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających.
8. Projektowana gminna droga klasy dojazdowej obsługujące tereny mieszkaniowe, oznaczona symbolem **KD-D4** o powierzchni 0,10ha, dla której ustala się następujące parametry techniczne:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m zakończona placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni minimum 4,0m,
 - 3) chodniki obustronne lub jednostronne minimum 1,5m szerokości,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m mierzona od linii rozgraniczających.

9. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych, wiat przystankowych, obiektów małej architektury w obrębie linii rozgraniczających dróg.

ROZDZIAŁ 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 33

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

1. tereny górnicze,
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
3. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
4. tereny objęte ochroną z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

ROZDZIAŁ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 34

1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN2 i MN4 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
 - 4) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20,0m z wyłączeniem zabudowy szeregowej w obrębie terenu oznaczonego symbolem MN2,
 - 5) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800,0m².
3. Dla terenów oznaczonych symbolem MW2 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
 - 4) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 35,0m,
 - 5) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 3000,0m².

4. Dla terenów oznaczonych symbolem U/MN ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
 - 1) scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
 - 3) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
 - 4) szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 25,0m,
 - 5) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000,0m².
5. Wymienione w ust. 2 – 4 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie.
6. Na pozostałych terenach nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

ROZDZIAŁ 9

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 35

1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz:
 - 1) budowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub fakultatywnie z wyłączeniem budowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej i dróg oraz terenów oznaczonych symbolem U1, U2, U3 i U/MN.
 - 2) wznoszenia obiektów stwarzających uciążliwość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) lokalizacji obiektów naruszających krajobrazową kompozycję obszaru.
2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:
 - 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
 - 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

ROZDZIAŁ 10

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
 - 1) obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, włączonej do miejskiego, istniejącego wodociągu grupowego, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

- 2) projektowaną sieć wodociagową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwę i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile jest to możliwe należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 2) projektowaną sieć kanalizacyjną, należy kierować do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 3) budowę i utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

3. W zakresie odprowadzania wód deszczowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki.
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i terenów działalności gospodarczej powierzchniowo należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorach do odbiorników istniejącymi systemami kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) obszar planu przewiduje się zasilic w gaz przewodowy z miejskiej sieci gazu niskoprężnego na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- 2) zasilanie w gaz poprzez stację redukcyjno pomiarową.
- 3) dalszą rozbudowę sieci gazu średnioprężnego zgodnie z Programem gazyfikacji,
- 4) w przypadku braku sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan – butan.
- 5) sieć gazową należy rozbudowywać przy uwzględnieniu zabudowy na obszarze objętym planem.
- 6) dopuszcza się zastosowanie gazu ziemnego do celów grzewczych dla odbiorców indywidualnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną.
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.
- 5) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – 1.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowych, których lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

- 3) napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

W systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.).

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Miasta lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na wysypisko odpadów.
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 32.

ROZDZIAŁ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 37

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 10 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością wprowadzenia zieleni urządzonej, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

ROZDZIAŁ 12

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 38

W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3, MN4 – w wysokości 20%,
- 2) MW1, MW2 – w wysokości 20%,
- 3) U/MN – w wysokości 30%,
- 4) U/MW – w wysokości 30%,
- 5) U1, U2, U3 – w wysokości 30%.

DZIAŁ III
Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1
Przepisy uzupełniające

§ 39

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² na całym obszarze opracowania z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U3.

Rozdział 2
Przepisy końcowe

§ 40

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżysko-Kamienna.

§ 41

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Bogusław Ciok