

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZWANY „OŚRODEK USŁUGOWY JODŁOWA”  
na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej**

**T E K S T   P L A N U**

**Sporządził:**  
**Prezydent Miasta Skarżyska-Kamiennej**

**opracował:**  
**Zespół Pracowni Projektowej „Kryst-ar”**  
**w składzie:**

mgr inż. arch. Andrzej Fabierkiewicz  
mgr inż. arch. Marek Kotowski  
mgr inż. Elżbieta Kotowska



Pracownia Projektowa „Kryst-ar” 05-520 Konstancin-Jeziorna, ul.Lipowa 6, Bielawa  
tel.fax: (0 22) 7543852, e-mail: [kotowscy@domeczek.pl](mailto:kotowscy@domeczek.pl)

**UCHWAŁA NR XLI/63/2006**  
**Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej**  
**z dnia 31 sierpnia 2006 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**zwanego „Ośrodek Usługowy Jodłowa”**  
**na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej**

na podstawie art. 18 ust.2 pkt5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 roku, Nr 142, poz.1591 ze zm.: Dz.U. z 2002r. Nr23 poz.220, Nr62 poz.558 i Nr113 poz.984, Nr153 poz.1271 i Nr214 poz.1806, Dz.U. z 2003r. Nr80 poz.717, Nr162 poz.1568, Dz.U. z 2004r. Nr102 poz.1055 i Nr116 poz.1203, Dz.U. z 2005r. Nr172 poz.1441, z 2006r Nr17 poz128) oraz na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz.717 ze zm.: Dz.U. z 2004r. Nr6 poz.41, Dz.U. z 2004r. Nr141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr113 poz.954, Dz.U. z 2005r. Nr130 poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz.319) w związku z Uchwałą Nr XIX/91/2004 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 2 grudnia 2004 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XV/53/2004 Rady Miasta Skarżyska –Kamiennej z dnia 26 czerwca 2004 roku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ośrodek Usługowy Jodłowa” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej, stwierdzając , że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżyska-Kamiennej Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

**§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ośrodek Usługowy Jodłowa”.

**§2**

**2.1.** Obszar objęty planem położony jest pomiędzy skrzyżowaniem istniejącej ulicy Wojska Polskiego z drogą nr 7 i ul. Wojska Polskiego po północnej stronie – po wschodniej stronie drogi stanowiącej połączenie drogi krajowej nr 42 z ul. Wojska Polskiego – łącznikiem projektowanej drogi nr 42 i drogi nr 7 po południowej stronie – drogą nr7 po zachodniej stronie do ul. Wojska Polskiego i obejmuje powierzchnię 7,61ha.

**2.2.** Granice obszaru objętego planem są oznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr1 do uchwały.

### §3

Załącznikami do uchwały są:

- a) rysunek planu wykonany w skali 1:1000 – stanowiący integralną część uchwały,
- b) schemat infrastruktury, rysunek w skali 1:1000 – rysunek obowiązujący w granicach planu, stanowiący załącznik nr2 do niniejszej uchwały, który należy traktować postulatywnie, dopuszcza się zmiany przebiegu planowanej infrastruktury, zgodnie z uzyskanymi warunkami od właścicieli sieci,
- c) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr3 do uchwały,
- d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr4 do uchwały.

### §4

Plan ustala:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- i) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- l) zasady dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji
- m) stawkę procentową.

### §5

**5.1.** Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem .

**5.2.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- d) ściśle określone linie podziału (na działki),
- e) nieprzekraczalne i ściśle obowiązujące linie zabudowy,
- f) oznaczenie zasięgu strefy lokalizacji frontowej elewacji, projektowanej zabudowy.

**5.3.** Oznaczenie graficzne na rysunku planu nie wymienione w §5.2. pełnią funkcję informacyjną lub postulatywną.

## §6

### Wyjaśnienie używanych pojęć

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

**a) uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Skarżyska – Kamiennej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

**b) planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „Ośrodek usługowy Jodłowa”,

**c) studium** - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżysko-Kamienna” zatwierdzone uchwałą nr4/27/2000 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 27 kwietnia 2000r.,

**d) usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:

**1. nieuciążliwe** – to jest usługi o charakterze bytowym, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,

**2. uciążliwe** – to jest nie spełniające wyżej wymienionych wymogów lub mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których jest wymagane przeprowadzenie postępowania w/s oddziaływania inwestycji na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

**e) liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

**f) liniach zabudowy obowiązujących** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające ściśle lokalizację zewnętrznego lica ściany budynku, które nie mogą przekraczać więcej niż 2,0m, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów oraz ewentualnych wycofanych fragmentów zewnętrznego lica ściany budynku stanowiących co najwyżej 40% długości zewnętrznej lica,

**g) liniach zabudowy nieprzekraczalnych** - 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, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów, które nie mogą przekraczać więcej niż 2,0m,

- h) liniach podziałowych obowiązujących** - należy przez to rozumieć obowiązujące w planie istniejące lub projektowane linie podziału geodezyjnego na działki budowlane,
- i) liniach podziałowych postulowanych** - należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału geodezyjnego na działki budowlane,
- j) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu rodzimego przy wejściu głównym do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- k) powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki,
- l) intensywności zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki,
- l) obiektach o charakterze tymczasowym** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

#### **dotyczące zasad kształtowania przestrzeni obszaru objętego planem**

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

#### **§7**

Plan ustala na całym obszarze objętym planem, że funkcją wiodącą jest funkcja usługowa (U) o szczególnym znaczeniu dla miasta, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej na terenie MU1.

## §8

W planie określa się następujące **rodzaje przeznaczenia terenu**:

**8.1. tereny usługowe** – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**

( **U1 pow. 1,95 ha , U2 pow. 2,40 ha , U3 pow. 2,51 ha** )

- a) stanowią je tereny o projektowanym przeznaczeniu z zakresu:
  1. handlowo-usługowego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>,
  2. administracyjno-biurowego,
  3. gastronomii i hotelarstwa,
  4. obsługi komunikacji (salon sprzedaży samochodów, stacja obsługi samochodów, stacja paliw),
  5. produkcyjno-magazynowego tylko w powiązaniu z częścią handlową dostępną dla klientów, o powierzchni przekraczającej 25% powierzchni całkowitej,
  6. u w a g a: ustalenie dopuszczalnego zakresu funkcji dla danego terenu określono w ustaleniach szczegółowych Dział III §32, §33, §34.
- b) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice własnej działki oraz o funkcji nie wymienionej w §8.1.a) (w tym między innymi: składów złomu, składów materiałów budowlanych, składów opału, betoniarni, produkcji materiałów budowlanych i wszelkiej produkcji i składów na otwartej przestrzeni),
- c) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków mieszkalnych (na wskazanych działkach wg ustaleń szczegółowych), zalecana przebudowa dla funkcji usługowej,
- d) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej oraz rozbudowy i przebudowy istniejącej stanowiącej zaplecze gospodarstw rolnych.

**8.2. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w parterze** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU1 (pow. 0,36 ha)** ,

- a) stanowią je tereny istniejących działek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, z postulowanym przekształceniem lub uzupełnieniem o funkcję usługową (jak w ustaleniach szczegółowych Dział III § 35).
- b) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej oraz rozbudowy i przebudowy istniejącej stanowiącej zaplecze dla zabudowy mieszkaniowej (w tym wolnostojących budynków garażowych),

**8.3. tereny komunikacji** – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD (1 KDD, 2 KDD)**, stanowią je tereny istniejących i projektowanych ulic miejskich.

**8.4. teren infrastruktury:** oznaczony na rysunku planu symbolem **EE (pow. 0,04 ha)**, stanowi je wydzielona działka dla lokalizacji stacji transformatorowej i obsługi technicznej drogi znajdującej się poza planem.

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

## §9

**9.1.** Plan ustala na całym obszarze opracowania realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w ustaleniach ogólnych DZIAŁ II §8 oraz w ustaleniach szczegółowych DZIAŁ III §32, 33, 34, 35, 36, 37 i 38 oraz wprowadza się realizację układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej wg ustaleń Rozdziału 9 uchwały.

**9.2.** Ustalenia planu obejmują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań i relacji przestrzennych, przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów szczególnych.

<p><b>Rozdział 3</b> <b>Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b></p>
---

**§10**

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady **ochrony i kształtowania środowiska:**

- a) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których jest wymagane przeprowadzenie postępowania w/s oddziaływania inwestycji na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich oraz za wyjątkiem stacji paliw na działkach U2.5 i U3.1 oraz stacji obsługi samochodów ze stanowiskami warsztatowymi na terenach U1, U2, U3,
- b) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków oraz rowów melioracyjnych z dopuszczeniem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego po uzgodnieniu z organem zarządzającym,
- c) zakaz wznoszenia budowli oraz utwardzonych nawierzchni nad rurociągami drenarskimi,
- d) nakaz przebudowy i rozbudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w sposób i na warunkach uzgodnionych z organem zarządzającym siecią,
- e) dla odprowadzenia wód opadowych w teren, do rowów odwodnieniowych, zbiorników i cieków wodnych obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004r. (Dz U. nr 168, poz.1763, §19),
- f) szczegółowe warunki odprowadzenia wód opadowych dla konkretnych obiektów określać będzie pozwolenie wodno-prawne,

g) dostęp do rowów odwodnieniowych, zbiorników i cieków wodnych dla potrzeb wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód, urządzeń technicznych i ratownictwem oraz sprawy bieżącego utrzymania rowów reguluje ustawa z dnia 18 lipca 2001r. „Prawo wodne” (Dz. U. nr 115, poz.1229) z późn. zmianami,

h) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0m licząc od górnej krawędzi skarpy, od cieku wodnego przepływającego okresowo w poprzek południowej części obszaru objętego planem (tereny MU1, U3, EE) oraz rowów melioracyjnych nie naniesionych na rysunek planu, pozostałe warunki zagospodarowania na terenach przy wodach powierzchniowych śródlądowych określone są w ustawie z dnia 18 lipca 2001r. „Prawo wodne” (Dz. U. nr 115, poz.1229) z późn. zmianami,

i) wprowadzenie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się gromadzenie zanieczyszczeń płynnych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach z wywozem do oczyszczalni ścieków zgodnie z ustaleniami jak w §22,

j) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń paliwami ekologicznie czystymi (gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi),

k) nakaz zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zachowanie istniejącej zieleni wysokiej znajdującej się na terenie działek oraz zadrzewień przydrożnych ,

l) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,

m) nakaz zapewnienia minimalnej wielkości działki zgodnie z ustaleniami §18,

n) nakaz zapewnienia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

o) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU1 przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu w rozumieniu art.113 ust.2 w związku z art.114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. „Prawo ochrony środowiska” (Dz.U. z 2001r. nr62 poz.627 z późn. zm.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2004r. nr178 poz.1841) od źródeł komunikacyjnych (dróg): w porze dnia 60dB i w porze nocy 50dB, od instalacji i pozostałych obiektów źródeł hałasu: w porze dnia 55dB i w porze nocy 45dB; powyższy teren objęty niniejszym planem ze względu na dopuszczalny poziom hałasu klasyfikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.



**Rozdział 4**  
**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**  
**oraz dóbr kultury współczesnej**

**§11**

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

**Rozdział 5**  
**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb**  
**kształtowania przestrzeni publicznych**

**§12**

Plan ustala generalne zasady **rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych** oraz obiektów **małej architektury** na obszarze objętym planem:

- a) dopuszczenie rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.),
- b) zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - 1. na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - 2. na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- c) umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych w obrębie ciągów komunikacyjnych nie może powodować ograniczeń widoczności na ulicach i skrzyżowaniach oraz utrudnień w komunikacji pieszej oraz wymaga zgody właściwego zarządcy drogi i organu administracyjnego,
- d) na obszarze objętym planem w obrębie ciągów komunikacyjnych przewiduje się lokalizację elementów infrastruktury drogowej.

**§13**

Plan ustala generalne zasady **lokalizacji ogrodzeń** na obszarze objętym planem:

- a) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- b) wysokość ogrodzenia od strony ulic nie może przekraczać 2,2m od poziomu terenu,
- c) bramy wjazdowe i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- d) odległość ogrodzenia od infrastruktury zgodnie z obowiązującymi normami.

**Rozdział 6**  
**Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy**  
**oraz zagospodarowania terenu**

**§14**

W zakresie **linii zabudowy** plan ustala:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się:
  - 1. zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu,
  - 2. w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Jodłowej (1KDD),
  - 3. w odległości ok. 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr42 (bez uwzględnienia wnęk lokalnych w liniach rozgraniczających),
  - 4. w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej łącznika dróg nr 42 i s-7,
  - 5. w odległości 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej s-7 dla terenów U1 i U2 oraz w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej s-7 dla terenów U3, z dodatkowymi warunkami jak w ustaleniach szczegółowych Dział III,
- b) obowiązującą linię zabudowy wyznacza się zgodnie z liniami określonymi na rysunku planu tj. w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Wojska Polskiego z dopuszczalnymi odstępstwami dla przebudowy lub zachowania istniejącej zabudowy,
- c) określona na rysunku planu nieprzekraczalna oraz obowiązująca linia zabudowy obowiązuje przy realizacji nowej zabudowy oraz przy rozbudowie i wymianie zabudowy istniejącej.

**§15**

**15.1.** W zakresie **gabarytów obiektów** plan ustala:

- a) maksymalną wysokość nowej zabudowy,
- b) zalecaną i dopuszczalną geometrię dachów,
- c) maksymalną wielkość nowych wolnostojących i wbudowanych obiektów usługowych, minimalną wielkość części handlowej dostępnej dla klientów w stosunku do powierzchni
- d) całkowitej zabudowy produkcyjno-magazynowej.

**15.2.** W zakresie **zagospodarowania terenu** plan ustala:

- a) maksymalną intensywność zabudowy,
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną,
- c) maksymalną sumę powierzchni zabudowanej i utwardzonej (stanowiącej różnicę powierzchni terenu i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla tego terenu).

**15.3.** Obowiązujące parametry i wskaźniki podane są w ustaleniach szczegółowych Dział III.

## Rozdział 7

### Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

#### §16

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### §17

**17.1.** Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref ograniczonego użytkowania, do których należą:

- a) strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
- b) strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych zgodnie z ustawą o ochronie środowiska.

**17.2.** W odniesieniu do strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia plan ustala:

- a) zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszący po 5,0 m w każdą stronę od osi linii średniego napięcia, oznaczony na rysunku planu,
- b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), wszelkich obiektów o wysokości powyżej 4,0 m oraz nasadzeń drzew,
- c) powyższe ustalenia wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektroenergetycznego mogą być weryfikowane w decyzjach pozwolenia na budowę w trybie i zasadach określonych w przepisach szczególnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią),
- d) zalecenie skablowania i przełożenia elektroenergetycznych linii średniego napięcia poza tereny zabudowy w linii rozgraniczające ulic.

**17.3.** W odniesieniu do strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych plan ustala:

- a) zasięg strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu od tras komunikacyjnych od drogi ekspresowej s-7 wynoszący 40,0 metrów licząc od krawędzi jezdni, oznaczony na rysunku planu,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków na terenie U3.4, U3.5 zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi (powyżej 4 godzin na dobę) w zasięgu uciążliwości, o którym mowa w §17.3.a), lecz nie mniej niż 25,0 m licząc od krawędzi jezdni, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających tę uciążliwość (podwyższona izolacyjność okien i ścian, ekrany zabezpieczające itp.).

**17.4.** Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w §17.2 i §17.3 i oznaczonych na rysunku planu ustala się obowiązek informowania w wydawanych wypisach i wyrysach z planu o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**17.5.** Obowiązuje pokrycie terenu słyszalnością sygnałów alarmowych od istniejących lub projektowanych syren z możliwością ich włączenia z Urzędu Miasta lub Powiatowego Stanowiska Kierowania Państwowej Straży Pożarnej.

## Rozdział 8

### Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

#### §18

W zakresie **powierzchni działek** plan ustala:

- a) minimalną wielkość działek na terenie U1 wynoszącą 5000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną wielkość działek na terenie U2 wynoszącą 3000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalną wielkość działek na terenie U3 wynoszącą 2500 m<sup>2</sup>,
- d) zachowanie istniejących podziałów własnościowych dla działek MU1.1, MU1.2, MU1.3, na terenie MU1 z możliwością przyłączenia działki MU1.4 do działki MU1.1,
- e) na całym obszarze objętym planem nie określa się maksymalnych powierzchni działek.

#### §19

W zakresie szczegółowych zasad i warunków **scalania i podziału nieruchomości** plan ustala:

- a) dla projektowanych działek na terenach U1,U2 i U3 przewiduje się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- b) minimalną szerokość frontu działek na terenie U1 wynoszącą 50,0 m,
- c) minimalną szerokość frontu działek na terenie U2, U3 wynoszącą 25,0 m,
- d) podział i scalenie działek wg obowiązujących i postulowanych linii podziału jak na rysunku planu, przy czym postulowana linia podziału podlega warunkom jak niżej §19.e),
- e) postulowana linia podziału określona na rysunku planu:

1. nie stanowi obowiązującej linii podziału,
  2. dopuszcza się przesunięcia przy zachowaniu warunków w zakresie powierzchni działek (§18),
  3. dopuszcza się kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego inny niż wskazany na rysunku planu, lecz nie mniejszy niż  $60^{\circ}$ ,
- f) służebność dojazdu do działki U1.1 przez działkę U1.2 na przedłużeniu projektowanej ulicy dojazdowej 1KDD,
- g) dopuszcza się wydzielenia działek dla realizacji stacji transformatorowych.

<p><b>Rozdział 9</b></p> <p><b>Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</b></p>
---

## §20

W zakresie **komunikacji** plan ustala:

**20.1.** Na obszarze objętym planem adaptuje się istniejącą ul.Jodłową (1KDD) bez włączenia w projektowaną drogę ekspresową s-7 z następującymi parametrami:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0m (zachowanie istniejących linii rozgraniczających),
- b) szerokość jezdni: 5,0 m,
- c) klasa techniczna: dojazdowa D1/2,
- d) władanie: droga gminna,
- e) dostępność komunikacyjna działek przyległych: bez ograniczeń.

**20.2.** Projektuje się ulicę dojazdową (2 KDD) dla obsługi działek z terenów U1, U2, z następującymi parametrami:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
- b) szerokość jezdni: 5,0 m,
- c) klasa techniczna: dojazdowa D1/2,
- d) władanie: droga gminna,
- e) dostępność komunikacyjna działek przyległych: bez ograniczeń,
- f) pełne relacje skrajne z ulicą Jodłową,
- g) zatoki przyuliczne – dopuszczalne od strony wschodniej,

h) u w a g a: w przypadku podziału terenu U1 na działki U1.1 i U1.2 obowiązuje konieczność zapewnienia służebności przejazdu przez działkę U1.2 do działki U1.1 na przedłużeniu projektowanej ulicy dojazdowej 2KDD.

**20.3** Dostępność komunikacyjna działek przyległych do ulic zewnętrznych (nieobjętych planem):

- a) z ul. Wojska Polskiego - zachowanie istniejących wjazdów bramowych lub nowe w ilości 1 wjazd dla działki,
- b) z drogi krajowej nr42 – projektowane wjazdy bramowe w ilości 1 wjazd dla działki, zalecane łączenie wjazdów wspólne dla 2 działek,
- c) z łącznika (między drogą krajową nr42 a drogą ekspresową s-7) – bez wjazdów
- d) z drogi ekspresowej s-7 – bez wjazdów.

**20.4.** Zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- a) obowiązuje zapewnienie całości potrzeb parkingowych na własnym terenie,
- b) obowiązują następujące wskaźniki parkingowe:
  - 1. dla usług (z zakresu programu usługowego określonego w §8 ust.1), min.3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2. dla terenów mieszkaniowo-usługowych min.1 stanowisko na lokal mieszkalny oraz dla usług jw.,
- c) dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych 1KDD, 2KDD.

## §21

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- a) doprowadzenie wody od wodociągów Ø100 w ul. Jodłowej dla działek na terenie U1, U2 i w północnej części terenu U3,
- b) wykonanie przewodu wodociągowego Ø100 w ulicy dojazdowej 2KDD od wodociągu Ø100 w ul. Jodłowej (1KDD),
- c) adaptacja istniejącego zasilania w wodę działek przy ul. Wojska Polskiego – tereny MU1 i południowa część terenu U3,
- d) możliwość alternatywnego doprowadzenia wody od magistrali wodociągowej Ø400 (na północ od torów kolejowych).

## §22

W zakresie **odprowadzenia ścieków i wód opadowych** plan ustala:

- a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej dla odprowadzenia ścieków bytowych i gospodarczych do oczyszczalni ścieków zgodnie z „Projektem kanalizacji sanitarnej dla osiedla Bzinek” opracowanej przez BPBK Kielce,
- b) adaptacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wojska Polskiego obsługującej istniejącą zabudowę na terenie U3 i MU1,
- c) dla nowej i istniejącej zabudowy:
  - 1. obowiązek podłączenia do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jego wybudowania,
  - 2. do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe stosowanie kanalizacji indywidualnych zakończonych szczelnymi kontenerowymi, atestowanymi zbiornikami ścieków,
  - 3. zakaz rozsączkowania ścieków do gruntu, odprowadzania kanałowego jak i powierzchniowego do cieków powierzchniowych, oczek wodnych i gruntu,
- d) zasadę zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej ze względu na brak kanalizacji deszczowej,
- e) zakaz odprowadzania do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych,
- f) dla terenów U1, U2 i U3 – obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych placów postojowych i manewrowych do lokalnych układów odwodnieniowych, zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczoną wodę,
- g) dla odprowadzenia wód opadowych w teren, do rowów odwodnieniowych, zbiorników i cieków wodnych obowiązują warunki określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004r. (Dz U. nr 168, poz.1763, §19),
- h) szczegółowe warunki odprowadzenia wód opadowych dla konkretnych obiektów określać będzie pozwolenie wodno-prawne,
- i) zakaz kształtowania powierzchni terenu w sposób umożliwiający spływ ścieków opadowych na sąsiednie tereny ,
- j) wyposażenie ulicy Jodłowej i projektowanej ulicy dojazdowej w rowy odwodnieniowe.

## §23

W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala:

- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o gaz ziemny jako medium podstawowe,
- b) zalecenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych jak: olej nisko siarkowy, gaz płynny, energia elektryczna lub inne paliwa ekologiczne czyste  
( w tym odnawialne źródła energii).

## §24

W zakresie **gazyfikacji przewodowej** plan ustala:

- a) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- b) gazyfikację istniejącej zabudowy w zakresie potrzeb bytowo-gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejące adaptowane lub modernizowane sieci i przyłącza,
- c) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- d) budowę nowych gazociągów w zgodności z obowiązującymi przepisami, rezerwuje się trasy w liniach rozgraniczających ulic 1KDD i 2KDD dla ewentualnego przeprowadzenia sieci gazowej.

## §25

W zakresie **energetyki** plan ustala:

- a) zasilanie działek na terenie U1 w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem istniejących linii kablowych SN zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 42,
- b) zasilanie nowych obiektów na terenach U2 i U3 w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ul. Jodłowej,
- c) zalecenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez tereny U2 i U3 – odpowiednie trasy rezerwuje się w liniach rozgraniczających ulicy Jodłowej (1KDD) i ulicy dojazdowej (2KDD),
- d) czasowa adaptacja przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przez tereny U2 i U3 wymaga wprowadzenia strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej po 5,0 m w każdą stronę od osi linii, z warunkami dla użytkowania terenu jak w §17,
- e) linie napowietrzne SN przebiegające od GPZ Bór w kierunku północno-wschodnim przez tereny oznaczone symbolami U3.1, u3.2, U2, U1 zostały zdemontowane i nie stanowią utrudnienia dla projektowanych inwestycji, dla w/w linii nie wyznacza się stref potencjalnego, szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznego linii SN,
- f) możliwość przebudowy istniejących przyłączy zasilających istniejącą zabudowę na terenie MU1 i U3 na przyłącza kablowe,
- g) zasadę pełnego pokrycia zapotrzebowania mocy elektrycznej dla obszaru objętego planem,



h) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez ZEORK S.A. oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi, zapewnia się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych przy ul. Jodłowej w pasie działek przyległych na terenach U2 lub U3 lub na terenie EE i w pasie działek przy drodze krajowej nr42, lokalizacja i realizacja nowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu, może wymagać wydzielenia działek.

## §26

W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

możliwość realizacji inwestycji dla rozbudowy infrastruktury telekomunikacyjnej.

## §27

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** plan ustala:

- a) zorganizowany i powszechnie dostępny system zbierania i usuwania odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- b) zapewnienie możliwości separowania odpadów w miejscu zbiórki zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego.

## Rozdział 10

### Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

## §28

Plan ustala następujące zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- a) zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze tymczasowym,
- b) dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania w postaci: zieleni niskiej urządzonej lub naturalnej łąkowo-leśnej – dotyczy terenów istniejących zainwestowanych,
- c) w przypadku etapowania inwestycji poszczególne etapy oddawane do użytku winny stanowić estetyczną formę i funkcjonalną całość.

## Rozdział 11

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

### §29

Na obszarze objętym planem nie występuje problem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także przekształceń i rekultywacji. Zdekapitalizowana substancja kubaturowa podlegać będzie naturalnemu procesowi wymiany rozłożonemu w czasie.

## Rozdział 12

Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

### §30

Na obszarze objętym planem nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych.

## Rozdział 13

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

### §31

Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od daty uprawomocnienia się niniejszego planu w wysokości:

- a) dla terenów U1, U2 i U3 – 30%,
- b) dla terenu MU1 – 0%,
- c) dla terenów komunikacji (1KDD, 2KDD) – 0%,
- d) dla terenu infrastruktury EE – 0%.

## DZIAŁ III.

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE dla terenów o różnych funkcjach

#### §32

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1 (pow. 1,95 ha )** plan ustala:

#### 32.1. projektowane przeznaczenie terenu:

a) dla działki U1.1:

usługi z zakresu: handlowo-usługowego (małe centrum handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>), administracyjno-handlowego lub gastronomiczno-hotelarskiego (motel z restauracją),

b) dla działki U1.2:

usługi jw. lub usługi obsługi komunikacji: salon sprzedaży samochodów ze stacją obsługi,

c) pozostałe ustalenia dotyczące funkcji jak w ustaleniach ogólnych, Dział II §8.

#### 32.2. podział terenu:

a) podział na 2 działki budowlane U1.1 i U1.2 wg postulowanej linii podziału ,

b) dopuszczalny inny podział przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki, wynoszącej 5000m<sup>2</sup> i szerokości frontu min.50,0 m i dostępności komunikacyjnej,

c) dopuszczalne łączenie działek.

#### 32.3. forma zabudowy i wysokość:

a) ekspozycja na zamknięciu widokowym i narożniku terenu wymaga szczególnego opracowania elewacji frontowej, z zaakcentowaniem miejsca (dominanta, wyróżnik) oraz kształtowaniem linii zabudowy,

b) wysokość zabudowy do 12,0 m, w strefie dominanta (U1.1.) do 15,0 m , dla elewacji frontowej od 6,0. m do 12,0 m,

c) dla elewacji frontowej od strony drogi ekspresowej s-7 wyznaczono strefę lokalizacji wynoszącą 30,0 m – obowiązuje usytuowanie linii zabudowy projektowanego obiektu lub obiektów w wyznaczonej strefie, położenie strefy jak na rysunku planu,

d) w przypadku rozczłonkowania bryły obiektu lub zestawu brył linię elewacji frontowej wyznaczają wysunięte fragmenty elewacji stanowiące min 33% szerokości frontu działki,

- e) dla elewacji od strony drogi krajowej nr 42 obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu,
- f) dachy o spadku: max 25°, jedno lub wielospadowe.

**32.4.** intensywność zabudowy terenu: max 40%.

**32.5.** powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%.

**32.6.** w zakresie komunikacji i parkowania:

- a) w przypadku podziału terenu na działki U1.1 i U1.2 obowiązuje konieczność zapewnienia służebności przejazdu przez działkę U1.2 do działki U1.1 na przedłużeniu projektowanej ulicy dojazdowej 1KDD,
- b) pozostałe ustalenia dotyczące komunikacji i parkowania jak w ustaleniach ogólnych, Dział II §20.

## §33

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U2 (pow. 2,44 ha)** plan ustala:

**33.1.** projektowane przeznaczenie terenu:

- a) dla wszystkich działek usługi, handel, administracja, gastronomia, obsługa komunikacji (stacje obsługi samochodów), usługi produkcyjne i hurtownie połączone ze sprzedażą,
- b) dla działki U.2.5 usługi jw. lub usługi obsługi komunikacji ( w tym również stacja benzynowa),
- c) pozostałe ustalenia dotyczące funkcji jak w ustaleniach ogólnych, Dział II §8.

**33.2.** podział terenu:

- a) podział na 6 działek budowlanych U2.1, U2.2, U2.3, U2.4, U2.5 i U2.6 wg postulowanej linii podziału ,
- b) dopuszczalny inny podział przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 3000m<sup>2</sup> i szerokości frontu min. 25,0 m i dostępności komunikacyjnej,
- c) dopuszczalne łączenie działek.

**33.3.** forma zabudowy i wysokość:

- a) ekspozycja działek U2.2 U2.4 i U2.6 przy drodze ekspresowej wymaga kształtowania linii zabudowy jak w § 32.3 c,

- b) wysokość zabudowy do 12,0 m, dla elewacji frontowej od strony drogi ekspresowej S-7 od 6,0. m do 12,0 m,
- c) dla elewacji frontowej od strony drogi ekspresowej S-7 wyznaczono strefę lokalizacji wynoszącą 30,0 m – obowiązuje usytuowanie linii zabudowy projektowanego obiektu lub obiektów w wyznaczonej strefie, położenie strefy jak na rysunku planu,
- d) w przypadku rozczłonkowania bryły obiektu lub zestawu brył linię elewacji frontowej wyznaczają wysunięte fragmenty elewacji stanowiące min 33% szerokości frontu działki,
- e) dla elewacji od strony drogi krajowej nr 42 i ul.Jodłowej (1 KDD) obowiązuje linia zabudowy jak na rysunku planu,
- f) dachy o spadku: max 25°, jedno lub wielospadowe.
- g) wyznaczono strefę potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia przebiegającej przez teren U2 z warunkami dla inwestowania i zagospodarowania terenu jak w §17.2.

**33.4.** intensywność zabudowy terenu: max 40%.

**33.5.** powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%.

**33.6.** w zakresie komunikacji i parkowania: obowiązują ustalenia ogólne, Dział II §20.

## §34

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **U3 (pow. 2,51 ha )** plan ustala:

**34.1.** projektowane przeznaczenie terenu:

- a) dla wszystkich działek (za wyjątkiem w3 ) usługi, handel, administracja, gastronomia, obsługa komunikacji (stacje obsługi samochodów), usługi produkcyjne i hurtownie połączone ze sprzedażą,
- b) dla działki U.3.1 usługi jw. lub usługi obsługi komunikacji (w tym również stacja paliw),
- c) dla działek U.3.5 i U.3.6 dopuszcza się funkcję mieszkaniową w istniejących budynkach jako towarzyszącą zabudowie usługowej -bez możliwości rozbudowy funkcji mieszkaniowej,
- d) dla działki w3 - zachowuje się bez zmian istniejący ciek wodny w granicach istniejącego koryta (rowu), z możliwością niezbędnej przebudowy,
- e) pozostałe ustalenia dotyczące funkcji jak w ustaleniach ogólnych.

### 34.2. podział terenu:

- a) podział na 8 działek budowlanych: U3.1, U3.2, U3.3, U3.4, U3.5, U3.6, U3.7 i U3.8 i 1 działkę nie przeznaczoną pod zabudowę: w3, wg ściśle określonych i postulowanych linii podziału,
- b) dopuszczalny inny podział przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki wynoszącej 2500m<sup>2</sup> i szerokości frontu min.25,0 m i dostępności komunikacyjnej,
- c) dopuszczalne łączenie działek.

### 34.3. forma zabudowy i wysokość:

- a) dla działek U3.1, U.3.2, U.3.3, U3.4. i U3.8 :
  1. projektowana zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, od strony ul.Jodłowej (1KDD) i drogi krajowej nr 42,
  2. wysokość zabudowy do 12,0 m,
- b) dla działek U3.4 i U3.5:
  1. ekspozycja działek U3.4 i U3.5 przy drodze ekspresowej, na zamknięciu widokowym i narożniku ulic wymaga uporządkowania i szczególnego opracowania elewacji frontowej projektowanej zabudowy z zaakcentowaniem miejsca (dominanta, wyróżnik),
  2. wysokość zabudowy do 12,0 m, dla elewacji frontowej od 6,0. m do 12,0 m, a w strefie dominandy do 15,0m,
  3. zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym z możliwością rozbudowy w projektowanych, nieprzekraczalnych lub ściśle określonych liniach zabudowy jak na rysunku planu,
  4. pozostała zabudowa istniejąca do etapowej wymiany lub likwidacji,
  5. wyznaczono strefę potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego hałasu od trasy komunikacyjnej s-7 z uwarunkowaniami dla inwestowania i zagospodarowania terenu jak w §17.3.
- c) dla działek U3.6 i U3.7 :
  1. projektowana zabudowa w ściśle określonej linii zabudowy, od strony ul.Wojska Polskiego tworząca zabudowę pierzejową luźną lub zwartą,
  2. wysokość zabudowy do 12,0 m, dla elewacji frontowej od 6,0. m do 12,0 m,
  3. zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym z możliwością rozbudowy w projektowanych, ściśle określonych liniach zabudowy jak na rysunku planu,
  4. pozostała zabudowa istniejąca do etapowej wymiany lub likwidacji,
- d) dla wszystkich działek dachy o spadku: max 25°, jedno lub wielospadowe.
- e) wyznaczono strefę potencjalnego szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia przebiegającej przez teren U3 z warunkami dla inwestowania i zagospodarowania terenu jak w §17.2 (dotyczy działek U3.4, U3.5, U3.6, U3.7 i U3.8.).

### 34.4. intensywność zabudowy terenu: max 50%,

### 34.5. powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%.

**34.6.** w zakresie komunikacji i parkowania: obowiązują ustalenia ogólne, Dział II §20.

### §35

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU1 (pow. 0,36 ha )** plan ustala:

**35.1.** projektowane przeznaczenie terenu:

- a) usługi, handel, administracja,
- b) alternatywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z postulowanymi usługami w parterze jw.,
- c) dopuszcza się włączenie działek MU1.2 i MU1.3 w obręb terenu U3 i rozszerzenie zakresu dopuszczalnych funkcji jak w §33.1.a),
- d) pozostałe ustalenia dotyczące funkcji jak w ustaleniach ogólnych .

**35.2.** podział terenu:

- a) podział na 3 działki budowlane MU1.1, MU1.2 i MU1.3 wg istniejących granic własności oraz 1 fragment terenu (działka niezabudowana) MU1.4 ,
- b) możliwość włączenia fragmentu terenu (działki niezabudowanej) oznaczonej MU1.4, do działki MU1.1,
- c) dopuszczalne łączenie działek.

**35.3.** forma zabudowy i wysokość:

- a) projektowana zabudowa w ściśle określonej linii zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego, tworząca zabudowę pierzejową luźną lub zwartą,
- b) wysokość zabudowy do 12,0 m, dla elewacji frontowej od 6,0. m do 12,0 m,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w dobrym stanie technicznym z możliwością rozbudowy w projektowanych, ściśle określonych i nieprzekraczalnych liniach zabudowy jak na rysunku planu,
- d) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczej oraz rozbudowy i przebudowy istniejącej stanowiącej zaplecze dla zabudowy mieszkaniowej (w tym wolnostojących budynków garażowych),
- e) pozostała zabudowa istniejąca do etapowej wymiany lub likwidacji,
- f) dachy o średnim spadku: 30° do 40°, dwu lub wielospadowe, symetryczne.

**35.4.** intensywność zabudowy terenu: max 40%,

**35.5.** powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%.

**35.6.** w zakresie komunikacji i parkowania: obowiązują ustalenia ogólne, Dział II §20.

## §36

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDD** plan ustala:

**36.1.** przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa

- a) klasa techniczna D 1/2,
- b) nazwa: ul. Jodłowa,
- c) władanie: droga gminna.

**36.2.** przekrój: 1 jezdnia z 2-oma pasami ruchu po 1 w każda stronę, szerokość pasa ruchu 2,5m, szerokość jezdni 5,0m.

**36.3.** linie rozgraniczające: zachowanie istniejących linii rozgraniczających szerokość ok. 10,0m.

**36.4.** skrzyżowania: z ulicą 2 KDD – wszystkie relacje,

**36.5.** uwagi realizacyjne:

- a) adaptacja i modernizacja istniejącej ulicy,
- b) zamknięcie wylotu wschodniego na ul. Krakowską,
- c) wyposażenie ulicy w rowy odwadniające oraz 2 chodniki po 1.5 m,
- d) uzbrojenie:
  1. istniejące: woda (w100),
  2. projektowane: kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna.

## §37

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDD** plan ustala:

**37.1.** przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa

- a) klasa techniczna D 1/2,
- b) nazwa: brak,
- c) władanie: droga gminna.



**37.2.** przekrój: 1 jezdnia z 2-oma pasami ruchu po 1 w każda stronę, szerokość pasa ruchu 2.5m, szerokość jezdni 5.0m.

**37.3.** linie rozgraniczające:

- a) w części południowej linie rozgraniczające obejmują istniejący ciek wodny, szerokość w liniach rozgraniczających ok. 14,0 do 16,0m,
- b) w części środkowej szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

**37.4.** skrzyżowania: z ulicą 1 KDD – wszystkie relacje.

**37.5.** uwagi realizacyjne:

- a) projektowana ulica w projektowanych liniach rozgraniczających (wschodnia linia rozgraniczająca ulicy 2 KDD stanowi zachodnią linię rozgraniczającą drogi ekspresowej s-7),
- b) ślepe zamknięcie ulicy zakończyć placem do zawracania 12,5 m na 12,5 m,
- c) wyposażenie ulicy w 1 rów odwadniający oraz 1 chodnik szerokości 1,5m po zachodniej stronie,
- d) uzbrojenie projektowane terenów: kanalizacja sanitarna, gaz, energia elektryczna.

## §38

W odniesieniu do terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE (pow. 0,04 ha)** plan ustala:

**38.1.** przeznaczenie terenu: teren infrastruktury, wydzielona działka dla lokalizacji stacji transformatorowej i obsługi technicznej drogi znajdującej się poza planem.

**38.2.** uwagi realizacyjne:

- a) lokalizacja stacji transformatorowej dopuszczalna w odległości min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy okresowego cieku wodnego, znajdującego się na terenie EE,
- b) obowiązuje realizacja zieleni urządzonej w przypadku niewykorzystania terenu dla lokalizacji stacji transformatorowej,
- c) dla urządzeń elektroenergetycznych (jak stacje transformatorowe) nie wymaga się linii zabudowy.

## **DZIAŁ IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§39.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamiennej.

#### **§40.**

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

#### **§41.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Wiesław Piątek**

## UZASADNIENIE

Rada Miasta Skarżyska-Kam. uchwałami Nr XV/53/2004 z dnia 24.06.2004r. oraz XIX/91/2004 z dnia 02.12.2004r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ośrodek Usługowy Jodłowa” na obszarze miasta Skarżyska-Kamiennej.

Plan ustala na całym obszarze objętym opracowaniem, że funkcją wiodącą jest funkcja usługowa o szczególnym znaczeniu dla miasta.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżyska-Kam. zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju miasta wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także zasad obsługi w infrastrukturę techniczną.

Obszar „Ośrodka Usługowego Jodłowa” ujęto na terenie jednostek urbanistycznych Nr 32 i 33 dla którego zawarto stwierdzenie iż stanowi element programu usługowego o szczególnym znaczeniu w polityce przestrzennej miasta, wymagającego zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Studium wskazało przedmiotowy teren jako obszar wymagający opracowania planu miejscowego.

Przyjęte zamierzenia funkcjonalno – przestrzenne są również zgodne i ujęte w „Strategii rozwoju miasta Skarżyska-Kam.”, jako jeden z elementów programu usługowego.

Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu jest końcowym etapem procedury formalno – prawnej sporządzenia planu określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały przedstawionej Radzie Miasta pod zatwierdzenie, a załączniki graficzne stanowią jej integralną część. Zapisy obowiązującego planu miejscowego są wiążące dla organu architektoniczno – budowlanego Starostwa przy wydawaniu decyzji pozwolenia na budowę.

Sporządzenie i zatwierdzenie planu umożliwi uporządkowanie i zagospodarowanie przedmiotowego terenu, który stanie się wizytówką miasta.

