

**Projekt**

numer: .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA SKARŻYSKA-KAMIENNEJ**

z dnia ..... 2010 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kopernika po wschodniej stronie” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z wykonaniem uchwały Nr IX/37/2007 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kopernika po wschodniej stronie” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej, po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżyska-Kamiennej” zatwierdzonej uchwałą nr XXIII/57/2008 Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej z dnia 29 maja 2008 r.,

**Rada Miasta uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kopernika po wschodniej stronie” na terenie miasta Skarżyska-Kamiennej, zwany dalej planem, składający się z:

1. części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
2. części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu;
3. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
4. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem, o powierzchni 108,17 ha, oznaczone są na rysunku planu, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3.** Celem planu jest przekształcenie terenów niezainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów budowlanych, w tym produkcyjnych, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, przy jednoczesnym uporządkowaniu terenów zabudowanych oraz stworzeniu warunków dla ochrony środowiska.

**§ 4. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu (opracowany z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej w skali 1:500), stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną lub zespół działek, podlegających jednej inwestycji;
- 7) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu i stanowi razem z nimi nie mniej niż 70% powierzchni użytkowania terenu działki;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowania terenu działki;
- 10) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi w stosunku do powierzchni całej działki;
- 11) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej dróg, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, dachy oraz balkony;
- 13) przemyśle, magazynach, centrach logistycznych, usługach i produkcji nieprzemysłowej - rozumie się przez to przedsięwzięcia z grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie polegająca na wytwarzaniu dóbr metodami przemysłowymi, wykonywana w samodzielnych obiektach budowlanych lub w wydzielonych pomieszczeniach w budynkach o innej funkcji;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą inwestycji na danym terenie;
- 17) strefie bezpieczeństwa dla linii napowietrznych 110kV i 15kV – należy przez to rozumieć pas terenu (określony w warunkach obsługi terenów przez sieci infrastruktury technicznej) w otoczeniu linii, który ze względów eksploatacyjnych linii i z uwagi na bezpieczną pracę w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wymaga ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenu;
- 18) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno – reklamowy.

2. Definicje pozostałych pojęć, nie wymienionych powyżej, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

**§ 5.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

1. podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
6. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
7. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
8. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10. zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11. stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 6.** Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

1. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 7. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice administracyjne miasta Skarżyska-Kamienna;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów;
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny usług
  - c) tereny przemysłu, magazynów, centrów logistycznych oraz usług
  - d) tereny zieleni dolinnej (użytki zielone) zagrożone powodzią,
  - e) drogi zbiorcze,
  - f) drogi lokalne,
  - g) drogi dojazdowe
- 6) granica zasięgu obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 7) linie elektroenergetyczne 110 kV ze strefami bezpieczeństwa.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1. mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **ZAKRES USTALEŃ PLANU**

**§ 8.** Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo - literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
2. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U i 4U;
3. tereny przemysłu, magazynów, centrów logistycznych oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P, 2P, 3P, 4P i 5P;
4. tereny zieleni dolinnej (użytki zielone) zagrożone powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZZ, 2ZZ i 3ZZ;
5. tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) drogi zbiorcze – 1KDZ i 2KDZ,
  - b) drogi lokalne – 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL,
  - c) drogi dojazdowe – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD.

**§ 9.** Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

1. obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2. obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednocionej kolorystyce elewacji oraz dachów, zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;

3. zagospodarowanie terenów dróg ogólnodostępnych poprzez:

a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,

b) ujednoczenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:

- budowy nawierzchni, w szczególności chodników,

- urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),

- budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),

c) możliwość lokalizacji w obrębie linii rozgraniczających dróg, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;

4. zakaz realizacji przeznaczenia dopuszczalnego przed realizacją przeznaczenia podstawowego, poza inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;

5. zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych na całym obszarze planu;

6. zakaz wykonywania blaszanych obiektów gospodarczych i garaży;

7. obowiązek realizacji pasów osłon w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej, we wskazanych na rysunku planu miejscach, tworzących izolację od zabudowy przemysłowej, magazynów, centrów logistycznych oraz usług;

8. ograniczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie symbolami od 1MN do 4MN, wielkości tablic reklamowych, dotyczących prowadzonej działalności, do maksymalnej powierzchni 4 m<sup>2</sup>, przy czym zaleca się ich wkomponowanie w ogrodzenie lub elewację budynku;

9. możliwość stosowania nośników reklamowych dowolnej powierzchni, dotyczących prowadzonej działalności, na terenach zabudowy usługowej i przemysłowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 5P i od 1U do 4U, w formie:

a) tablic reklamowych,

b) wolno stojącej - do wysokości 10 m,

c) innej - wkomponowanej w elewację budynku, przy zachowaniu odpowiedniej odległości od dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu; w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym.

**§ 10.** Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

1. lokalizowanie ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;

2. wymagane parametry dla ogrodzeń działek:

a) wysokość:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN – do 1,8 m,

- dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U – do 2,2 m,

- dla terenów przemysłu, magazynów, centrów logistycznych oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 5P – do 3 m,

b) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce nieprzekraczającej wysokości 0,6 m,

- c) ogrodzenia ażurowe, posiadające min. 30% prześwitu,
  - d) materiały: metal, cegła, kamień, drewno – w barwach dostosowanych do kolorystyki budynków;
3. zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 11.** 1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1) zakaz, na całym obszarze planu:

- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
- b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- c) lokalizowania instalacji emitujących substancje o charakterze odorowym,
- d) samowolnego wycinania drzew, przy czym dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych, oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów;

2) obowiązek:

- a) ochrony obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- b) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i przemysłowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- c) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli bądź zbiornika, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3%),
- d) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
- e) usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych, wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
- f) podczyszczania ścieków technologicznych w miejscu ich powstawania w celu uzyskania parametrów określonych w przepisach odrębnych, umożliwiających odprowadzanie ich do kanalizacji miejskiej,
- g) zachowania walorów środowiska przyrodniczego – zieleni dolinnej i istniejących zadrzewień, na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Oleśnicy (tereny 1ZZ, 2ZZ i 3ZZ),
- h) realizacji pasów osłon, w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej o charakterze izolacyjnym, we wskazanych na rysunku planu miejscach na styku terenów przemysłu, magazynów, centrów logistycznych oraz usług z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w celu ograniczenia uciążliwości ich oddziaływania.

2. Na terenach od 1P do 5P plan ustala możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i w przepisach odrębnych.

3. Plan ustala na podstawie wykonanej opinii geotechnicznej:

- 1) możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie terenów znajdujących się w zalewowej części doliny rzeki Oleśnicy, wskazanych na rysunku planu, po wybudowaniu drogi 1KDZ o koronie wyniesionej co najmniej 1 m powyżej istniejącego poziomu brzegu rzeki;
- 2) w przypadku niezrealizowania warunku ustalonego w pkt. 1) – zakaz zabudowy w granicach zalewowej części doliny rzeki Oleśnicy;
- 3) możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie terenów o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych, wskazanych na rysunku planu, po:
  - a) podniesieniu terenów pod zabudowę do 1 m n. p. t. – w zależności od lokalnego poziomu zalegania wód gruntowych, bez zakłócania stosunków wodnych na działkach sąsiednich,

b) wykonaniu systemu odprowadzania wód opadowych.

4. Na terenach zmeliorowanych plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania drożności systemu melioracyjnego, odbierającego wody z terenów położonych poza granicami planu;
- 2) możliwość zagospodarowania i zabudowy terenów zmeliorowanych pod warunkiem przebudowy urządzeń melioracji kolidujących z projektowaną zabudową, przy czym obowiązek przebudowy tych urządzeń przed realizacją zabudowy i według wymogów określonych przez administratora sieci;
- 3) przebudowę urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający właściwe odwodnienie dotychczasowych zlewni z odpowiednimi parametrami przepływu;
- 4) możliwość przykrycia, przełożenia lub likwidacji rowów przebiegających w terenach przeznaczonych do zabudowy i zastąpienia części rowów kolektorami deszczowymi;
- 5) obowiązek przystosowania zachowanych i przebudowywanych rowów do odbioru przepływów wód drenażowych i powierzchniowych o zwiększonym natężeniu, wynikającym z planowanego uszczelnienia zlewni;
- 6) prowadzenie wszelkich inwestycji na terenach zmeliorowanych w uzgodnieniu z organem właściwym ds. melioracji i urządzeń wodnych.

5. Plan ustala dopuszczalne poziomy hałasu, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, dla terenów od 1MN do 4MN, podlegających ochronie akustycznej jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 12.** 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) wysokości zabudowy;
- 2) maksymalnego wskaźnika zabudowy;
- 3) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) nachylenia połąci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 13.** Plan ustala następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

1. plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń, natomiast ustala zasady i warunki podziału nieruchomości;

2. nieruchomości powstałe w wyniku podziału, muszą mieć:

- a) parametry zgodne z zapisami w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
- b) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 14.** Plan ustala sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

1. możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem wprowadzenia zieleni urządzonej;

2. zakaz przekształcania obiektów tymczasowych na docelowe.

**§ 15.** Plan ustala w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom:

1. pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne – zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3. nadanie drogom pożarowym odpowiednich parametrów, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

4. objęcie terenu całego planu zasięgiem syren alarmowych.

§ 16. 1. Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci:
  - a) wodociągową z uzbrojeniem p. pożarowym,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) elektroenergetyczne,
  - e) telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów technicznych, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu i na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane powinny być lokalizowane w pasach drogowych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, a w przypadku realizacji w innych terenach – w sposób podporządkowany określonej w planie funkcji terenu;
- 4) w zagospodarowaniu terenów przemysłowych należy uwzględniać niezbędne dla obsługi tych terenów sieci infrastruktury technicznej i urządzenia z nimi związane (stacje transformatorowe, urządzenia telekomunikacyjne, przepompownie ścieków), przy czym sieci należy lokalizować wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, a w innych przypadkach – w sposób nie kolidujący z planowaną zabudową;
- 5) uszczegółowienie położenia i parametrów technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej następować będzie w projektach budowlanych dotyczących ich realizacji, z ostatecznym ustaleniem w decyzji o pozwoleniu na budowę
- 6) obowiązuje zasada wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji elementów infrastruktury technicznej w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zagospodarowania terenów ustalonych w ramach przeznaczenia terenów;
- 7) budowa, rozbudowa i przebudowa sieci, służąca obsłudze zainwestowania lub likwidacji kolizji, może być prowadzona wyłącznie w oparciu o warunki i dane techniczne uzyskane od zarządzającego siecią.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o wodociągi istniejące w ul. Kopernika, ul. Wiejskiej i ul. Kolejowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej dla obsługi wszystkich terenów przeznaczonych do zainwestowania należy realizować w układach wielopięsieniowych;
- 3) zaopatrzenie projektowanej sieci w hydranty p. pożarowe nadziemne dla zabezpieczenia zewnętrznej ochrony p. pożarowej;
- 4) podłączenie odbiorców do sieci i dostawę wody przez indywidualne przyłącza według warunków określanych przez zarządzającego siecią.

3. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) budowę rozdzielczego systemu kanalizacji dla całego obszaru i odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz ich oczyszczanie na komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) obsługę planowanych inwestycji poprzez budowę układu sieci kanałów sanitarnych – grawitacyjnych i tłocznych, sprzężonych w jeden układ poprzez przepompownie, kierujące ścieki do odbiornika;
- 3) odbiór ścieków poprzez w/w układ sieci kanalizacyjnej, obejmujący:
  - a) kanał sanitarny w ul. Kopernika, sprzężony z 5 przepompowniami ścieków, projektowany dla odprowadzania ścieków z osiedla Borki, Książęce i Podosiny do kanału sanitarnego w ul. Szydłowieckiej,

- b) grawitacyjne kanały sanitarne, przepompownie ścieków i kanały tłoczne w ulicach obsługujących tereny usługowe i przemysłowe, projektowane we wschodniej części obszaru, których przebiegi i lokalizacje winny być dostosowane do projektowanej niwelety terenu;
- 4) obowiązek wykonania kanałów sanitarnych i przyłączy w technologii zapewniającej szczelność;
- 5) możliwość dopuszczenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji indywidualnej i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości;
- 6) obowiązek podłączenia wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacji sanitarnej i likwidacji zbiorników bezodpływowych po wybudowaniu sieci kanałów sanitarnych;
- 7) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne, określone przez odbiorcę ścieków;
- 8) zakaz realizacji indywidualnych (przydomowych) oczyszczalni ścieków na całym obszarze.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo oraz poprzez istniejące i projektowane ciągi kanalizacji deszczowej;
- 2) zachowanie rowów melioracyjnych, będących głównymi odbiornikami wód opadowych i drenarskich, nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów, przy czym nakazuje się uporządkowanie ich koryt i zapewnienie dostępu dla służb eksploatacyjnych poprzez pozostawienie niezabudowanych i nieogrodzonych pasów o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 3) możliwość zmiany przebiegu rowów na odcinkach kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub ujęcia ich w kryte kolektory deszczowe lokalizowane w pasach drogowych;
- 4) zakaz likwidacji rowów bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów;
- 5) nakaz odtworzenia i regulacji rowu przebiegającego przez tereny 4MN, 3P, 4P i 5P, odbierającego wody opadowe z kanałów deszczowych odwadniających południowy odcinek ul. Kopernika;
- 6) nakaz ujmowania ścieków opadowych z terenów przemysłowych poprzez indywidualne (zakładowe) i lokalne systemy sieci kanalizacji deszczowej i odprowadzania ich po oczyszczeniu do istniejących rowów melioracyjnych i do rzeki Oleśnicy, przy czym warunki odprowadzania ścieków określi organ udzielający pozwolenia wodno-prawnego oraz władający wodami;
- 7) obowiązek realizacji kanalizacji deszczowej w technologii zapewniającej jej szczelność;
- 8) nakaz przebudowania, przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, kolidujących odcinków sieci drenarskiej w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących i nie zagrażający podtopieniem terenu przewidzianego do zabudowy, przy czym projekt przebudowy urządzeń melioracyjnych należy opracować w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez administratora tych urządzeń;
- 9) włączenie istniejącej sieci drenarskiej do projektowanych kanałów deszczowych z uwzględnieniem możliwości przyjęcia przez nie wód drenarskich z likwidowanych urządzeń melioracyjnych;
- 10) możliwość zagospodarowania wód opadowych na terenach zabudowy jednorodzinnej w obrębie działek budowlanych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zasilania – GPZ „Skarżysko Północ”;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej 15 kV istniejącej i projektowanej, przy czym:
  - a) dla istniejącej sieci napowietrznej 15 kV dopuszcza się jej modernizację, rozbudowę oraz przebudowę (przełożenie bądź skablowanie) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
  - b) dla nowoprojektowanej sieci 15 kV ustala się wymóg budowy w postaci sieci kablowej;
- 3) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę liniowych odcinków sieci i urządzeń elektroenergetycznych, prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia wydawane przez właściwy zakład energetyczny dla podmiotu ubiegającego się o przyłączenie do sieci;



- 4) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn jako:
  - a) wolno stojących,
  - b) wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - c) słupowych;
- 5) szerokość strefy bezpieczeństwa dla przebiegu linii elektroenergetycznych napowietrznych:
  - a) dla linii 110 kV – 28 m (14 m od osi linii w każdą stronę),
  - b) dla linii 15 kV – 12 m (5 m od rzutu skrajnego przewodu linii);
- 6) w strefach bezpieczeństwa obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń pod liniami drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 7) możliwość weryfikowania, w decyzjach o pozwoleniu na budowę, stref bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych, w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 8) możliwość lokalizowania w strefach bezpieczeństwa innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych, itp., pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 9) w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia - możliwość zagospodarowania wyznaczonych stref bezpieczeństwa zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dla potrzeb grzewczych, technologicznych i przygotowywania ciepłej wody użytkowej, plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji spalin (energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki – 0,3%, gaz przewodowy, gaz płynny magazynowany w zbiornikach i inne);
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło ze źródeł odnawialnych (z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru).

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci na terenie opracowania w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym, zgodnie z zasadami budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) lokalizację szafek gazowych w miejscach uzgodnionych z zarządzającym siecią;
- 4) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) podstawową obsługę telekomunikacyjną z sieci realizowanej w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z zarządcą drogi, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w wyjątkowych przypadkach, m. in. brak zgody zarządcy drogi;
- 2) bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora sieci;
- 3) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludności w sytuacjach szczególnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

§ 17. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez drogi: zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDZ – drogi zbiorcze,
  - b) KDL – drogi lokalne,
  - c) KDD – drogi dojazdowe;
- 2) komunikacja z układem zewnętrznym poprzez drogi istniejące, rozbudowywane i projektowane – 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – 25 m,
  - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ (ul. Wiejska) – 20 m,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Książęca) – zmienna, od 17 do 20 m,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – zmienna, od 17 do 22 m,
  - e) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – 22 m,
  - f) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – zmienna, od 21 do 22 m,
  - g) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL – 15 m,
  - h) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – 12 m,
  - i) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – 20 m,
  - j) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – 12 m,
  - k) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – 19 m,
  - l) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD (ul. Podlaska) – 12 m,
  - m) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD – 15 m,
  - n) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – 12 m,
  - o) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD – 16 m;
- 4) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują warunki ochrony, nakazy i zakazy wymienione w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9,
  - b) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - § 11,
  - c) zasady tymczasowego zagospodarowania - § 14,
  - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - § 16;
- 5) realizacja drogi 1KDZ z koroną wyniesioną co najmniej 1 m powyżej istniejącego poziomu brzegu rzeki;
- 6) obowiązuje likwidacja garaży znajdujących się w liniach rozgraniczających drogi 2KDZ;
- 7) możliwość obsługi działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, przy czym ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających należy przyjąć:
  - a) dla terenów od 1MN do 4MN:
    - nie mniejszą niż 6 m - dla obsługi maksymalnie 4 działek,
    - nie mniejszą niż 7 m - dla obsługi powyżej 4 działek,
  - b) dla terenów od 1U do 4U i od 1P do 5P - nie mniejszą niż 12 m;
- 8) obowiązek zakończenia dróg wewnętrznych nieprzelotowych placem do zawracania o minimalnych wymiarach:
  - a) dla terenów od 1 MN do 4MN – 12,5 x 12, 5 m,

- b) dla terenów od 1U do 4U i od 1P do 5P - 20 x 20 m;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe / mieszkanie,
  - b) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe dla samochodu osobowego / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) zabudowa przemysłowa, magazynowa i centra logistyczne:
    - 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 2 pracowników,
    - dla samochodów ciężarowych należy zapewnić indywidualnie na każdej działce odpowiednią liczbę miejsc przestoju, w zależności od prowadzonej działalności (nie mniej niż jedno),
  - d) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN (powierzchnia 18,759 ha) plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z obiektami towarzyszącymi w postaci murowanych zabudowań gospodarczych i garaży wolnostojących.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi nieuciążliwe, związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) - wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).

3. Warunki urbanistyczne:

1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:

a) minimalna szerokość frontu działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 12 m,

b) minimalna powierzchnia działki po podziale:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup> – jeden segment,

c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 30%,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów towarzyszących na działce:

- a) budynków gospodarczych: 35 m<sup>2</sup>,
- b) garaży: 40 m<sup>2</sup>;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 50%,
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 40%;

5) wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- a) mieszkaniowej:
- dla terenów 1MN i 4MN – 1 kondygnacja nadziemna pełna z możliwością realizacji drugiej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 10 m,
  - dla terenów 2MN i 3MN – do 2 kondygnacji nadziemnych pełnych z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji w bryle dachu jako poddaszowej, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
- b) usługowej i towarzyszącej (budynków gospodarczych, garaży) – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6 m,
- c) dla istniejącej zabudowy wyższej lub posiadającej większą liczbę kondygnacji naziemnych plan dopuszcza jej remont, przebudowę i rozbudowę z zakazem nadbudowy;
- 6) obowiązek zachowania układu kalenicowego zabudowy:
- a) z kalenicą równoległą do ulicy na terenie oznaczonym symbolem 1MN,
  - b) z kalenicą prostopadłą do jednej z granic bocznych działki na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN i 4MN;
- 7) zachowanie istniejącej na terenie 3MN zabudowy zagrodowej do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością przebudowy w granicach istniejących siedlisk.

#### 4. Architektura:

##### 1) forma dachów:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - dwuspadowe i wielospadowe, z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków, o równym nachyleniu wszystkich połaci dachowych; kąt dachu:
  - dla terenów 1MN i 4MN – od 30° do 45°,
  - dla terenów 2MN i 3MN – od 30° do 35°,
- b) dla zabudowy usługowej i towarzyszącej - dwuspadowe i jednospadowe, o równym nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi i lukarnami, przy czym lukarny nie mogą zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej, zadaszenie lukarn wielospadowe lub krzywolinijne,
- d) w istniejących obiektach o dachach płaskich i łamanych plan dopuszcza ich remont i wymianę z możliwością zachowania dotychczasowej formy;

##### 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:

- a) dachy - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha w arkuszach w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachówka bitumiczna w kolorystyce zbliżonej do dachówki ceramicznej, papa (w istniejących obiektach o dachach płaskich) - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

##### b) elewacje:

- tynki w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
- zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,

##### c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych.

#### 5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) możliwość zabudowy i zagospodarowania obszarów leżących na wskazanych na rysunku planu terenach o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 3 pkt 3.;
- 2) obowiązek wykonania szczegółowych badań geotechnicznych obszarów o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych, położonych na terenach 1MN i 3MN, w celu ustalenia warunków posadowienia zabudowy;

- 3) możliwość wydzielania działki o parametrach mniejszych niż w §18 ust. 3. pkt 1) ppkt b), w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek oraz wydzielania terenu pod drogi i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) możliwość sytuowania zabudowy na istniejących działkach o szerokości od 12 do 18 m w odległości 1,5 m od granicy działki, bądź bezpośrednio w granicy działki – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) dopuszczalna ilość zabudowy towarzyszącej – nie więcej niż jeden budynek gospodarczy i jeden garaż na działce, przy czym dla działek z większą ilością istniejących zabudowań plan dopuszcza ich zachowanie z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy, zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) zakaz podpiwniczania budynków;
- 8) zakaz wykonywania blaszanych obiektów gospodarczych i garaży;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) obowiązek zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niezabudowanego pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m z każdej strony do celów konserwacyjnych;
- 11) obowiązek odtworzenia i regulacji lub przebudowy rowu przebiegającego przez teren 4MN, odbierającego wody opadowe z kanałów deszczowych odwadniających południowy odcinek ul. Kopernika;
- 12) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny;
- 13) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §11,
  - d) zasad scalania i podziału nieruchomości - §13,
  - e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - §14,
  - f) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom - §15,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16,
  - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §17.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U (powierzchnia 12,106 ha) plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług nieuciążliwych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (budynki gospodarcze, socjalne, administracyjne, garażowe itp. – związane z obsługą prowadzonej działalności).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń izolacyjna;
- 2) drogi wewnętrzne i parkingi związane z obsługą prowadzonej działalności;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.).

3. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 1500 m<sup>2</sup>,

- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 40%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.
- 4) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych pełnych, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 13 m,
  - b) obiektów towarzyszących – 1 kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6 m.

#### 4. Architektura:

- 1) forma dachów - dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych do 30° lub krzywoliniowe;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy - blacha w arkuszach, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa w tonacji czerwieni, brązów i grafitu - z nakazem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki i okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania kolorów jaskrawych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
  - c) możliwość stosowania rozwiązań kolorystycznych związanych z kolorami firmowymi danego inwestora.

#### 5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych o charakterze przemysłowym;
- 3) możliwość zabudowy i zagospodarowania obszarów leżących na wskazanych na rysunku planu terenach o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych oraz na terenach zalewowych – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 3.;
- 4) obowiązek wykonania szczegółowych badań geotechnicznych obszarów o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych, położonych na terenach 1U i 4U, w celu ustalenia warunków posadowienia zabudowy;
- 5) możliwość wydzielania działki o parametrach mniejszych niż w §19 ust. 3. pkt 1) ppkt b), w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek oraz wydzielania terenu pod drogi i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6. zakaz podpiwniczania budynków;
- 7. zakaz lokalizowania blaszanych obiektów garażowych i gospodarczych;
- 8. obowiązek zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niezabudowanego pasa terenu o szerokości co najmniej 3 m z każdej strony do celów konserwacyjnych;
- 9. obowiązek zagospodarowania działek zielenią wysoką i średniowysoką o charakterze izolacyjnym we wskazanych na rysunku planu pasach wzdłuż dróg graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10. obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §11,

- d) zasad scalania i podziału nieruchomości - §13,
- e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - §14,
- f) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom - §15,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16,
- h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §17.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1P do 5P (powierzchnia 47,214 ha) plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłu, magazynów, centrów logistycznych, usług i produkcji nieprzemysłowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (budynki gospodarcze, socjalne, administracyjne, garażowe itp. – związane z obsługą prowadzonej działalności).

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zieleń izolacyjna;
- 2) drogi wewnętrzne i parkingi związane z obsługą prowadzonej działalności;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.);

3. Warunki urbanistyczne:

- 1) podział na nowe działki budowlane z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70°;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50%;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 4) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
  - a) przemysłowej i magazynowej – do 3 kondygnacji nadziemnych o maksymalnej wysokości 15 m (nie dotyczy części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i technologii produkcji),
  - b) usługowej i obiektów towarzyszących – do 2 kondygnacji naziemnych pełnych, z możliwością realizacji trzeciej kondygnacji jako poddasza w bryle dachu, razem o maksymalnej wysokości 13 m,

4. Architektura:

- 1) forma dachów - płaskie, krzywoliniowe oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°;
- 2) kolorystyka oraz materiał dachów i elewacji:
  - a) dachy – blacha w arkuszach, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa w tonacji czerwieni, brązów i grafitu, dachy szklane, zielone i inne - z nakazem utrzymania kolorystyki jednokolorowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje:
    - tynki i okładziny z blachy oraz tworzyw sztucznych w gamie kolorów pastelowych lub białym oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
    - zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
    - możliwość stosowania rozwiązań kolorystycznych związanych z kolorami firmowymi danego inwestora,
  - c) zakaz stosowania kolorów jaskrawych.

5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 2) możliwość zabudowy i zagospodarowania obszarów leżących na wskazanych na rysunku planu terenach o niekorzystnych dla budownictwa warunkach gruntowo-wodnych oraz na terenach zalewowych – zgodnie z warunkami określonymi w §11 ust. 3.;
- 3) obowiązek wykonania szczegółowych badań geotechnicznych w celu ustalenia warunków posadowienia zabudowy;
- 4) możliwość wydzielania działki o parametrach mniejszych niż w §20 ust. 3. pkt 1) ppkt b), w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek oraz wydzielania terenu pod drogi i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz obsługi terenu 3P z drogi 6KDD;
- 6) zakaz podpiwniczania budynków;
- 7) obowiązek zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niezabudowanych pasów terenu o szerokości co najmniej 3 m z każdej strony do celów konserwacyjnych;
- 8) obowiązek odtworzenia i regulacji lub przebudowy rowu przebiegającego przez tereny 3P, 4P i 5P, odbierającego wody opadowe z kanałów deszczowych odwadniających południowy odcinek ul. Kopernika;
- 9) obowiązek zagospodarowania działek zielenią wysoką i średniowysoką o charakterze izolacyjnym we wskazanych na rysunku planu pasach wzdłuż dróg graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, przy czym w przypadku kolizji zieleni izolacyjnej z istniejącą bądź projektowaną infrastrukturą techniczną i wjazdami na działkę, dopuszcza się możliwość zmiany jej lokalizacji lub zastąpienie jej innymi rozwiązaniami technicznymi o charakterze izolacyjnym;
- 10) obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów, a w szczególności:
  - a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - c) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §11,
  - d) zasad scalania i podziału nieruchomości - §13,
  - e) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - §14,
  - f) w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom - §15,
  - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16,
  - h) zasad obsługi komunikacyjnej terenów - §17.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZZ, 2ZZ i 3ZZ (powierzchnia 17,064 ha) plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni dolinnej (użytki zielone) zagrożone powodzią.
2. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - 1) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
  - 2) ograniczenia w stosowaniu nawozów chemicznych i środków ochrony roślin z uwagi na dużą wrażliwość środowiska gruntowo-wodnego;
  - 3) zachowanie istniejącego układu cieków, rowów i urządzeń melioracyjnych – z możliwością przebudowy;
  - 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;
  - 5) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń do wód;
  - 6) zakaz sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych, na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do umacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk.



**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości:

1. 5% dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
2. 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 1P, 2P, 3P, 4P i 5P;

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skarżyska-Kamienna.

§ 24. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Bogusław Ciok**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej  
z dnia ..... 2010 r.

[Zalacznik1.JPG](#)

**Załącznik nr1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej  
z dnia ..... 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

**Załącznik nr2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Skarżyska-Kamiennej  
z dnia ..... 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

**Załącznik nr3**

## Uzasadnienie

Rada Miasta Skarżyska-Kamiennej uchwałą Nr IX/37/2007 z dnia 26.04.2007r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Kopernika po wschodniej stronie” na terenie miasta Skarżyska- Kamiennej. Teren opracowania obejmuje obszar wskazany na załączniku graficznym Nr 1, który stanowi integralną część niniejszej uchwały. Teren ten przeznacza się między innymi pod : zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny usług, tereny przemysłu, magazynów, centrów logistycznych oraz usług, komunikację drogową i zieleń Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skarżyska – Kamiennej”, zarówno w części dotyczącej głównych kierunków rozwoju miasta wyrażonych podstawowymi funkcjami rozwojowymi poszczególnych obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasad obsługi z infrastrukturą techniczną. Uchwała o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 załącznik graficzny stanowi 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, stanowić będzie ciekawą ofertę inwestycyjną dla przyszłych inwestorów, a powstałe w wyniku zatwierdzonego planu przyszłe zagospodarowanie przedmiotowego terenu spowoduje dalszy rozwój tej części miasta.