

Uchwała Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1456 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr III/2/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice przyjętej Uchwałą Nr XII/12/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 listopada 2021 r. Rada Miejska w Starachowicach uchwała, co następuje:

Dział I

Postanowienia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, którego szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących integralną częścią uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w postaci rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie dzielące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, w których może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa ich przekraczania, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczone linie: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości więcej niż 2 m;
- 4) niewyznaczonych dojazdach i dojściach – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt 9;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje nie mniej niż 55% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy” ustalony niniejszą uchwałą, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, sporządzony na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) lub działalności (w tym działalności rzemieślniczej) polegającej na świadczeniu usług;
- 13) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć, budynki związane z kultem religijnym, w szczególności kościoły, kaplice, klasztory, związki wyznaniowe, wraz z budynkami pomocniczymi;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich. Ponadto w ramach usług nieuciążliwych wyklucza się: usługi związane ze skupem i przeładunkiem złomu i innych odpadów, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty stolarskie, warsztaty ślusarskie, usługi związane z transportem, logistyką i magazynowaniem, usługi handlu hurtowego, kluby nocne i dyskoteki.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa możliwej lokalizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;
- 5) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4.

2. Następujące oznaczenie graficzne wynikają z przepisów odrębnych: pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu:

- 1) wymiarowanie;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15 kV;
- 3) dominanta wysokościowa – wieża kościoła;
- 4) orientacyjny przebieg cieków „Majówka”.

§ 4. 1. Na rysunku planu, wyznacza się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) U – teren usług;
- 5) UR – teren usług kultu religijnego;

- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) U-P-KO – teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji;
- 8) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi lokalnej;
- 10) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) L – teren lasu;
- 13) Z – teren zieleni.

2. Dopuszcza się łączenie funkcji w ramach przeznaczeń terenów ustalonych w ustaleniach szczegółowych oraz ich realizację w dowolnych proporcjach, z zastrzeżeniem dla terenu 1MN-MW.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w dziale II w rozdziale 4 stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

4. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby jego zmiany, jeżeli w oczywisty sposób ustalenie planu daje się dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio w granicy działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu ustaleń szczegółowych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej pomiędzy pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania oraz zmianę pokrycia dachowego bez zmiany konstrukcji dachu i termomodernizację; w zakresie rozbudowy i nadbudowy obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2;
- 4) dla zabudowy istniejącej posiadającej inne – większe parametry urbanistyczne, w tym liczbę kondygnacji, dopuszcza się utrzymanie tej zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym w tym zakresie a także wynikające z uwarunkowań i warunków technicznych i funkcjonalnych budynku;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz małej architektury, miejsc parkingowych i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon); dla powyższych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ich lokalizacji w terenie;
- 6) nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego na całym obszarze planu;
- 7) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz pokrycie systemami paneli słonecznych lub innych technologii systemowych w zakresie odnawialnych źródeł energii;

- 8) kolorystykę dachów spadzistych w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu oraz kolory wynikające z naturalnych materiałów pokryciowych, systemów paneli słonecznych i ich technologii zabezpieczeń;
- 9) pokrycie dachów płaskich: materiałami dowolnymi, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i technologicznymi;
- 10) dla elewacji budynków:
 - a) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub danego kompleksu zabudowy, z dopuszczeniem realizacji technologii ogniw fotowoltaicznych, w tym perowskitowych w całej bryle budynku,
 - b) ustala się nakaz stosowania kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego, z dopuszczeniem stosowania wszystkich odcieni przewodniej gamy kolorystycznej,
 - c) nakazuje się stosowanie materiałów na elewacji budynków takich jak: kamień, ceramika, cegła licowa, drewno, okładzina elewacyjna oraz nowoczesnych materiałów naśladujących materiały tradycyjne, w tym tynki o wysokiej jakości i dużych walorach estetycznych z uwzględnieniem ustaleń lit. d,
 - d) dopuszcza się użycie na elewacjach budynku innych kolorów niż wskazane powyżej z ograniczeniem ich wykorzystania jako akcent w bryle, elewacji o powierzchni nie przekraczającej 15% widoku danej elewacji budynku,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, sidingu itp.,
 - f) ustalenia lit. c nie dotyczą zabudowy przemysłowej, usługowej oraz magazynowej;
- 11) dopuszczenie realizacji ustaleń klas przeznaczenia terenu wskazanego w planie w danej jednostce jako osobne przeznaczenie lub łączone;
- 12) dopuszcza się na całym obszarze planu realizację obiektów budowlanych niebędących budynkami o wysokości do 15,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;
- 14) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności zagospodarowanie terenu i kształtowanie ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom z ograniczoną mobilnością;
- 15) na terenach KDZ, KDL, KDD dopuszcza się realizację:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) elementów Systemu Informacji Miejskiej,
 - c) miejsc postojowych;
- 16) zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych na obszarze planu, z wyjątkiem obiektów modułowych wykonanych z nowoczesnych materiałów i/lub naśladujących materiały tradycyjne o wysokiej jakości i dużych walorach estetycznych;
- 17) w zakresie reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldach oraz ogrodzeń obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa miejscowego;
- 18) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 20) dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu;
- 21) dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-MW, MN-U, U, UR, U-P, U-P-KO;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren działki budowlanej lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązek stosowania rozwiązań pozwalających na zagospodarowania wód we własnym zakresie (małe oczka wodne w ramach małej retencji), które wykluczają zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, co odbywać powinno się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, w tym separację związków ropopochodnych;
- 7) w zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączanie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci wraz z budową systemu kanalizacji;
- 8) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN-MW – jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UR – jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) dobór zieleni, stanowiącej zieleni urządzoną towarzyszącą terenom przeznaczonym w planie pod zabudowę, powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe i uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu kołowego na terenie;
- 11) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) obowiązek zachowania ciągłości cieku „Majówka”.

Rozdział 3

Zasad kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków o jakich mowa w ustaleniach szczegółowych, a także przestrzeganie ustaleń zawartych w § 6 pkt 1–10 i § 7 pkt 10.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) terenami przeznaczonymi do lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego w obszarze inwestycyjnym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasady w zakresie zaopatrzenia w **wodę**:
 - a) źródłem zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych jest istniejąca lub projektowana miejska sieć wodociągowa,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody,
 - c) ustala się obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady w zakresie odprowadzanie **ścieków**:
 - a) w oparciu o istniejący lub projektowany system kanalizacji miejskiej z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w mieście poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe lub przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem, gdy z przyczyn technicznych podłączenie do sieci kanalizacyjnej nie będzie uzasadnione;
- 5) zasady w zakresie **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek stosowania lokalnych indywidualnych rozwiązań, w tym związanych z małą retencją, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeśli odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej okaże się niezasadne z przyczyn technicznych lub/i ekonomicznych,
 - c) obowiązek odprowadzania i zagospodarowania na działce wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, tarasów i terenów zagospodarowanych zielenią poprzez infiltrację do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych,
 - e) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (dróg, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika podczyścić, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) zasady w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
 - a) źródłem zaopatrzenia w gaz jest istniejąca lub projektowana sieć gazowa niskiego/średniego ciśnienia,
 - b) doprowadzanie gazu do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady w zakresie zaopatrzenia w **ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem ziemnym lub innym paliwem, w tym energią elektryczną i poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy uwzględnieniu § 11,
 - b) obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest istniejąca lub projektowana sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami rozdzielczymi, transformatorowymi oraz transformatorowo - rozdzielczymi, ujawniona w planie oraz poza granicami opracowania planu,
 - b) doprowadzanie energii elektrycznej do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć elektroenergetyczną oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze miasta,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami,
 - d) poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy uwzględnieniu § 11;
- 9) zasady w zakresie **gospodarki odpadami**: gromadzenie i selekcja odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
 - a) poprzez łączność telefoniczną i internetową z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej, oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych i bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.
- 2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji** ustala się:
 - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z terenami poza planem poprzez drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone w planie symbolami: 1KDZ, 3KDZ, 4KDL, 4KDD, 5KR;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez:
 - a) drogi zbiorcze oznaczone w planie symbolami: od 1KDZ do 3KDZ,
 - b) drogi lokalne oznaczone w planie symbolami: od 1KDL do 4KDL,
 - c) drogi dojazdowe oznaczone w planie symbolami: od 1KDD do 16KDD,
 - d) drogi wewnętrzne (niepubliczne) oznaczone w planie symbolami: od 1KR do 19KR,
 - e) niewyznaczone dojścia i dojazdy;
 - 3) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z ograniczoną sprawnością i uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
 - 4) możliwość realizacji dojść, dojazdów oraz zasad służebności dojazdu i przechodu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) możliwość realizacji dróg dla rowerów oraz ciągów pieszo-rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stojaki, wiaty, stacje ładowania stacje napraw i inne), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby **miejsc do parkowania** dla terenów wyznaczonych w planie:
 - a) minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc użytkowych w budynkach zamieszkania zbiorowego i/lub na każde rozpoczęte 100 m² ich powierzchni użytkowej,
 - d) minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i/lub sprzedaży w budynkach handlowo-usługowych, biurowych,

- e) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc użytkowych w budynkach kultu religijnego,
- f) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i/lub sprzedaży w pozostałych budynkach usługowych,
- g) minimum 1 miejsce na każdych rozpoczętych 20 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych;
- 7) w przypadku łączenia funkcji – liczbę miejsc do parkowania należy sumować i realizować indywidualnie dla każdej wprowadzonej funkcji;
- 8) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową, w zakresie terenów:
 - a) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ponadto:
 - dla budynków zamieszkania zbiorowego – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy usługowej i handlowo-usługowej – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy handlowej – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni handlowej,
 - dla budynków kultu religijnego – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 100 miejsc użytkowych,
 - c) innych niż wymienione w pkt 8 lit. a i b, a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na minimum 4% wszystkich realizowanych miejsc w terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 9) w przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni zabudowy całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania;
- 10) dopuszcza się – dla istniejącej i projektowanej zabudowy – lokalizowanie miejsc postojowych na terenie parkingów, w garażach wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku oraz w formie urządzeń parkingowych i parkingów nadziemnych stanowiących obiekt budowlany o parametrach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby miejsc parkingowych jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 12) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz realizacji ustaleń w planie, o których mowa odpowiednio w § 6;
- 13) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, plan nie wprowadza ustaleń.

Rozdział 5

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. W pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV, o którym mowa w § 3 ust. 2, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia ust.1 nie obowiązują w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV.

Rozdział 7

W zakresie zasad realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz w zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

§ 11. 1. W zakresie zasad realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc 100 kW dla urządzeń wolnostojących.

2. W strefie możliwej lokalizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że ich obszar negatywnego oddziaływanie nie wykracza poza tę strefę.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się parametry dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej lub grupowej – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej lub grupowej – 8 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 90°, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodnie z ust. 3 pkt 1.

5. Dla pozostałych terenów z uwagi na stan faktyczny ich zagospodarowania i charakter zabudowy, funkcje terenów, nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek.

6. Ustalone w ust. 3 i 4 minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

7. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i lokalizowanie ich w taki sposób, aby były dostępne z drogi publicznej.

Rozdział 7

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

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe w wysokości 30%, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział III

Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 31MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 2 lit. a, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 32%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
 - 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% rzutu dachu budynku,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie budynków mieszkalnych i usługowych dla terenów oznaczonych w planie symbolami: od 24MN do 29MN,
 - c) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - d) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - e) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
 - 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zbiorczych oznaczonych w planie symbolem KDZ i/lub z dróg lokalnych oznaczonych w planie symbolem KDL i/lub dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza planem,
 - e) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-MW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojazdów, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 2 lit. a, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1, wyklucza się realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 19,0 m i maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,7;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 32%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza planem,
 - e) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 6MN-U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - d) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4-5;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren garażu,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów 1MN-U- 5MN-U: w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1 lit. d, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu 6MN-U w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1 lit. d, dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych i/lub usług, w tym takich, które kwalifikują się jako przedsięwzięcia potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) dla terenów: 1MN-U – 5MN-U:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 3) dla terenu 6MN-U:
 - a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 4) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,

- z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% rzutu dachu budynku,
- b) dopuszcza się dachy płaskie budynków mieszkalnych i usługowych dla terenów oznaczonych w planie symbolami: od 3MN-U do 6MN-U,
 - c) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - d) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - e) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 5) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zbiorczych oznaczonych w planie symbolem KDZ i/lub z dróg lokalnych oznaczonych w planie symbolem KDL i/lub dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków usługowych, magazynowych: nie więcej niż 10,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków usługowych i magazynowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;

- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem 5KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług sportu i rekreacji,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków zamieszkania zbiorowego związanego z przeznaczeniem podstawowym, budynków plebani,
 - b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) altan, wiat,
 - d) placów zabaw,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojść, dojazdów,
 - g) miejsc parkingowych,
 - h) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynku kościoła: nie więcej niż 19,0 m zasadniczej bryły,
 - b) dla dominanty wysokościowej – wieży kościoła: nie więcej niż 30,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m,
 - d) dla pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a-c: nie więcej niż 15,0 m i maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów głównej bryły pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza planem,

- d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U-P do 2U-P, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren parkingu,
 - teren garażu,
 - teren zieleni;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;
- 4) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,
 - b) altan, wiat,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojeżdż, dojazdów,
 - e) miejsc parkingowych,
 - f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych: nie więcej niż 19,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m,
 - c) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami takimi jak kominy, silosy: nie więcej niż 35,0 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 75%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojeżdża i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji, lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P-KO, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;
- 4) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,

- b) altan, wiat,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dojeżdż, dojazdów,
- e) miejsc parkingowych,
- f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych: nie więcej niż 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 75%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych: dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojeżdża i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) wiaty przystankowe;
- 8) System Informacji Miejskiej;
- 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry techniczne chodników, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;

- 7) wiaty przystankowe;
 - 8) System Informacji Miejskiej;
 - 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 16KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
 - 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
 - 3) rowy odwadniające;
 - 4) urządzenia obce;
 - 5) miejsca parkingowe;
 - 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
 - 7) wiaty przystankowe;
 - 8) System Informacji Miejskiej;
 - 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 19KR, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
 - 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
 - 3) rowy odwadniające;
 - 4) urządzenia obce;
 - 5) miejsca parkingowe;
 - 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
 - 7) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów – zgodnie z wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1L do 2L, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Na terenach, o których mowa o w ust.1, dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) budynki i budowle związane z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
 - 3) parkingi leśne i urządzenia turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony lasów;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, o ile lokalizacja ta nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;

- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasów;
- 3) utrzymanie i ochronę cieków „Majówka”.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Z do 8Z, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) ekrany akustyczne;
- 2) ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) dojścia, dojazdy;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych kubaturowych.

Dział IV **Postanowienia końcowe planu**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia roku

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Starachowicach zarządza, co następuje:

.....
.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Starachowicach zarządza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia roku

Dane przestrzenne planu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisane w formie elektronicznej

Uzasadnienie

.....
.....