

UCHWAŁA Nr XI/6/96
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 26 listopada 1996 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między ulicami: Sportowa, Widok i Radomska na obszarze miasta Starachowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 13 z 10 lutego 1996 r. poz. 74 - jednolity tekst) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 z 1994 r. poz. 415) Rada Miejska w Starachowicach uchwala co następuje :

ROZDZIAŁ 1

Przepisy wprowadzające

§ 1.

1. Niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar ograniczony ulicami Radomską, Sportową i Widok w Starachowicach wraz z pasem regulacyjnym tych ulic.
2. Teren objęty planem stanowi południową część jednostki określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonym uchwałą nr II//96 Rady Miasta w Starachowicach w dniu 27.02.1996 r symbolem A.3.1.

§ 2.

1. Teren objęty planem, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowic zatwierdzonym uchwałą Nr II/2/91 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 1991 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego miasta (Dz.Urz. Woj.Kieleckiego Nr 72 z dnia 18 kwietnia 1991 r) - znajduje się w obszarze o symbolu:
 - 1) "A7U" - projektowany ośrodek dzielnicowy o następujących ustaleniach szczegółowych: ośrodek usługowy, związany z obsługą ludności dojeżdżającej do Starachowic. Z uwagi na walory krajobrazowe, wymaga starannego opracowania zagospodarowania przestrzennego. Budynki mieszkalne w dobrym stanie technicznym do trwałej adaptacji w zależności od ustaleń opracowań szczegółowych.
 - 2) w małej części na obszarze o symbolu "A4KGO 2/2" - istniejąca ulica Radomska, przeznaczona do rozbudowy na ulicę główną obszarową.
 - 3) w małej części na obszarze o symbolu "A28KZt 2/2" - projektowa wzdłuż linii kolejowej ulica Nadbrzeżna. Z uwagi na ukształtowanie i zainwestowanie teren na odcinku 1 Maja - Dworzec PKP Starachowice Zachodnie - parametry ulicy zbiorczej osiągnięte zostaną docelowo.
- 2.1) wymieniony w ust.1 miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice traci moc w części objętej niniejszym planem, określonej w § 1. ust.1.,
- 2) zmiany dotyczące fragmentów układu komunikacyjnego nie uniemożliwiają docelowych rozwiązań podstawowego układu założonego w planie ogólnym, o którym mowa w § 2 ust.1.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, których realizacja systemem nieorganizowanym, w różnym czasie, na rozdrobnionym układzie własnościowym - doprowadzi do powstania zharmonizowanego pod względem funkcjonalnym, kompozycyjnym i przyrodniczym zespołu usługowo mieszkalnego o charakterze centrum powiązanego z dworcem PKP i PKS.

§ 4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Starachowicach wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały, a składający się z dwóch części:
 - Rys. Nr 1 - plansza podstawowa na mapie w skali 1:500
 - Rys. Nr 2 - zasady uzbrojenia terenu na mapie w skali 1:500
- 4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, bez realizacji którego nie może być realizowane przeznaczenie dopuszczalne,
- 5) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, który może być realizowany jako funkcja uzupełniająca, w proporcjach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) obszar - należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu, nazwany symbolem cyfrowo literowym,
- 7) powierzchnię przyrodniczo czynnej - należy przez to rozumieć naturalną powierzchnię ziemi, nawierzchnię utwardzoną przepuszczalną (przelicznik 50 %) ścianę zieloną (przelicznik 30 %) dach zielony (przelicznik 100%),
- 8) służebność - należy przez to rozumieć służebność gruntową do przejazdu, przechodu oraz uzbrojenia technicznego.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - 2) tereny o podstawowej funkcji usługowej i mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
 - 4) tereny zabudowy rzemieślniczo usługowej RU,
 - 5) tereny zielone o charakterze ogólnodostępnym oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
 - 6) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K,
 - 7) tereny przestrzeni publicznej - ciągi piesze z dopuszczeniem dojazdów awaryjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
 - 8) urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone zgodnie z normą.
2. Dla poszczególnych obszarów ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.
3. Obszary o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

§ 6.

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place, drogi publiczne,
 - 3) linie rozgraniczające tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych,

- 4) służebności gruntowe,
- 5) wjazdy bramowe,
- 6) tereny dopuszczone do zabudowy kubaturowej,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 8) obowiązujące linie zabudowy,
- 9) tunele bramowe,
- 10) dominanty urbanistyczne,
- 11) ogrodzenia pełne,
- 12) zieleni o charakterze publicznym,
- 13) urządzone ciągi piesze w zieleni,
- 14) oznaczenie prawa do budowy w granicy lub w zbliżeniu do 1,5 m,
- 15) obiekty chronione.

§ 7.

Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu może być zmieniony przy spełnieniu warunków ustaleń szczegółowych dotyczących podziału nieruchomości.

§ 8.

Na terenach nie oznaczonych na rys. planu Nr 1 jako teren możliwy do zabudowy kubaturowej zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń terenowych typu rampa, mała architektura.

§ 9.

1. Dla poszczególnych obszarów wprowadza się obowiązek zachowania określonego procentowo wskaźnika powierzchni przyrodniczo czynnej w ramach inwestycji.
2. Wprowadza się obowiązek zaprojektowania i realizacji w ramach inwestycji zieleni urządzonej przyobiektovej. Realizacja projektowanego zagospodarowania terenu jest warunkiem dopuszczenia obiektu do użytkowania.

§ 10.

Dla inwestycji obejmującej teren o powierzchni minimum trzech przylegających do siebie działek - dopuszcza się inny niż przewidziany planem sposób kształtowania zabudowy - pod warunkiem, wykorzystania terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali zabudowy, obowiązującej linii zabudowy od strony dróg i placów publicznych oraz nie pogorszenia warunków zabudowy na działkach sąsiednich w rozumieniu przepisów szczególnych, a także utrzymania obowiązującego wskaźnika powierzchni przyrodniczo czynnej w ramach inwestycji.

§ 11.

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc postojowych na samochody osobowe w proporcjach minimum 1 samochód na 1 mieszkanie oraz na ew. samochód dostawczy.
2. Zakazuje się utwardzania podjazdów i placów postojowych nawierzchnią pylącą typu tłuczeń, żużel.

§ 12.

1. Na obszarach, dla których funkcję podstawową lub dopuszczalną stanowią usługi nieuciążliwe - zakazuje się realizacji (funkcji mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych) oraz usług produkcyjnych, baz, magazynów hurtowych, usług samochodowych, rzeźni, przetwórní, składowisk surowców wtórnych.
2. Na terenach mieszkaniowych budownictwa jednorodzinnego nie uznaje się za sprzeczne z planem czasowe wykorzystywanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu: gabinet lekarski, kancelaria, pracownia o wielkości do 30 m².

§ 13.

Dla zabudowy gdzie ustalenia szczegółowe zobowiązują do wykonania kondygnacji w formie poddasza użytkowego, łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości okapu.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Wyznacza się obszar Rzemieślniczo Usługowy (1 RU), dla którego podstawowym przeznaczeniem jest rzemiosło produkcyjne, usługi nieuciążliwe i handel detaliczny.
2. Dla obszaru 1 RU ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącego obiektu, oraz zmianę sposobu użytkowania zgodną z przeznaczeniem podstawowym,
 - 2) dopuszcza się nadbudowę istniejącego obiektu o i kondygnację,
 - 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu w granicach wyznaczonych na rys. planu Nr 1 o następujące funkcje:
 - a) od strony ul. Radomskiej - handel,
 - b) od strony zaplecza - magazyny i garaże projektowane
 - 4) dla rozbudowy w linii ul. Radomskiej określa się jako obowiązujący charakter zabudowy pawilonowy, parterowy z frontem obsługi od strony ulicy z minimalnym przeszkleniem 50 % pow. elewacji od strony ulicy, o szczególnie starannej formie, szlachetnym detalu i wysokim standardzie użytych materiałów,
 - 5) wprowadza się zakaz stosowania dachów stromych jako rozwiązania zasadniczego przykrycia budynku,
 - 6) zakazuje się wykonywania okapów od strony ulic i ciągów pieszych,
 - 7) wprowadza się, jako warunek zabudowy, obowiązek wykonania estetycznego, pełnego ogrodzenia zharmonizowanego z formą głównego obiektu od strony ul. Radomskiej na wys. 1,8 m oraz podkreślenie architektoniczne bramy,
 - 8) udział powierzchni przyrodniczo czynnej dla obszaru 1 RU określa się na minimum 15 % powierzchni działki,
 - 9) poziom wejścia do budynku od strony ulicy należy rozwiązać bezpośrednio z chodnika,
 - 10) rampy, podjazdy i schody należy projektować wewnątrz obiektu.

- 3.1) Ustala się linię podziału działki wg. projektowanej linii regulacyjnej ul. Radomskiej w celu poszerzenia pasa drogowego,
- 2) wyklucza się możliwość innych podziałów z wyjątkiem służących regulacji określonej w przepisach szczególnych.
4. Zasadniczą kolorystykę obiektów budowlanych ustala się w gamie rozbielonych barw zimnych do bieli włącznie i naturalnych materiałów budowlanych.

§ 15.

1. Wyznacza się obszar "Usług" (1U), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi o charakterze cenotwórczym, handlu detalicznego, administracji, kultury, gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego.
2. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na poziomie powyżej parteru o łącznej powierzchni do 150 m². Funkcje pomocnicze dla części mieszkaniowej mogą zajmować max. 25 % rzutu parteru i znajdować się w części zapleczewej obiektu.
3. Dla obszaru 1 U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach określonych na rys. planu Nr 1 - dopuszcza się zabudowę o wysokości minimalnej dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnej - trzech kondygnacji nadziemnych,
 - 2) wprowadza się obowiązek wykonania w parterze od strony ul. Radomskiej podcienia o powierzchni minimum 20 m²,
 - 3) zakazuje się budowy dachów stromych jako rozwiązania zasadniczego przykrycia budynków,
 - 4) zakazuje się wykonywania okapów od strony ulic i ciągów pieszych,
 - 5) formę architektoniczną zabudowy powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i użycie materiałów o wysokim standardzie,
 - 6) ogrodzenie od strony zaplecza należy wykonać jako estetyczne, pełne na wys. 1,8 m z architektonicznym podkreśleniem bram o formie w charakterze obiektu głównego,
 - 7) poziom wejścia do pomieszczeń użyteczności publicznej należy rozwiązać bezpośrednio z ulicy,

- 8) rampy, pochylnie i schody należy rozwiązywać wewnątrz obiektu.
4. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej dla obszaru 1 U określa się na minimum 15 % powierzchni działki.
 5. Ustala się linię podziału działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.
 6. Wyklucza się możliwość innych podziałów z wyjątkiem służących regulacji określonej w przepisach szczególnych.
 7. Zasadniczą kolorystykę obiektów budowlanych ustala się w gamie rozbieżnych barw zimnych, do bieli włącznie i naturalnych materiałów budowlanych.

§ 16.

1. Wyznacza się obszar "Usług" (2U), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi handlu detalicznego.
2. Dopuszcza się realizację funkcji gastronomii, administracji, drobnego rzemiosła usługowego o łącznej powierzchni 30 % powierzchni użytkowej obiektu.
3. Dla obszaru 2 U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach określonych na rys. planu Nr 1 - dopuszcza się zabudowę o wysokości dwóch kondygnacji, z możliwością wyniesienia do trzech kondygnacji na powierzchni do 25 % rzutu,
 - 2) front obsługi ustala się od strony przestrzeni publicznej,
 - 3) zakazuje się budowy dachów stromych jako rozwiązania zasadniczego przykrycia budynków,
 - 4) zakazuje się wykonywania okapów od strony przestrzeni publicznej i ciągów pieszych,
 - 5) wprowadza się obowiązek wykonania dominanty architektonicznej rozumianej jako atrakcyjny formalnie wyróżnik miejsca na zamknięciu perspektywy przestrzeni publicznej,
 - 6) formę architektoniczną zabudowy powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i użycie materiałów o wysokim standardzie,
 - 7) rozwiązania architektoniczne muszą uwzględniać ekspozycję dachu (piąta elewacja) z poziomu korony skarpy,

- 8)dojazd zaopatrzeniowy, magazyny, garaże należy realizować od strony zaplecza,
 - 9)poziom wejścia do pomieszczeń użyteczności publicznej należy rozwiązywać bezpośrednio z poziomu chodnika,
 - 10)rampy, pochylnie i schody należy rozwiązywać wewnątrz obiektu,
 - 11)uksztaltowanie terenu oraz urządzenia terenowe należy wykonać w sposób umożliwiający odprowadzenie wód opadowych.
4. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej dla obszaru 2 U określa się na 15 % powierzchni działki.
 5. Ustala się linię podziału działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu.
 6. Kolorystykę obiektów ustala się w gamie rozbielonych barw ziemnych i naturalnych materiałów budowlanych.

§ 17.

1. Wyznacza się obszar "Usług" (3 U), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi o charakterze cenotwórczym handlu detalicznego, gastronomii, administracji, kultury, drobnego rzemiosła usługowego.
2. Dla obszaru 3 U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1)w granicach określonych na rysunku planu Nr 1 - dopuszcza się zabudowę parterową pawilonową z frontem obsługi od strony przestrzeni publicznej (wys. minimalna 4,5 m od strony przestrzeni publicznej),
 - 2)wprowadza się zakaz stosowania dachów stromych jako rozwiązania zasadniczego przykrycia budynku,
 - 3)zakazuje się wykonywania okapów od strony przestrzeni publicznej,
 - 4)wprowadza się warunek wykonania od strony przestrzeni publicznej ogrodzenia pełnego o wys. 1,8 m z podkreśleniem architektonicznym bram z materiałów wysokim standardzie wykończenia,
 - 5)formę architektoniczną powinno cechować szczególnie staranne opracowanie, harmonia, szlachetny detal i użycie szlachetnych materiałów,
 - 6)poziom wejścia głównego należy rozwiązać bezpośrednio z chodnika,

7) kolorystykę obiektów ustala się w gamie rozbielonych barw ziemnych i naturalnych materiałów budowlanych.

3. Podział działki jest możliwy wzdłuż linii rozgraniczającej od obszaru 5 U i KP. Zakazuje się podziału wtórnego wzdłuż linii rozgraniczającej obszar 1 M.
4. Warunkiem realizacji obiektów na obszarze 3 U jak również podziału działki na linii "5 U" - "3 U" jest wydzielenie pasa terenu zgodnie z rys. palnu Nr 1 pod realizację przestrzeni publicznej KP.
5. Należy dokonać zamiany gruntu komunalnego stanowiącego część działki Nr 1247 i 1236 na powiększenie działki Nr 1228 w zamian za część działki Nr 1228 przeznaczoną pod realizację przestrzeni publicznej KP.

§ 12.

1. Wyznacza się obszar usługowy (4 U), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi o charakterze cenotwórczym: handlu detalicznego, gastronomii, administracji, kultury, drobnego rzemiosła usługowego.
2. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru, z tym że powierzchnia pomocnicza funkcji mieszkaniowej w parterze nie przekroczy 25 % rzutu obiektu.
3. Dla obszaru 4 U ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów budowlanych tworzących pierzeję ul. Radomskiej i Sportowej:
 - 1) zabudowa ma stanowić zwartą pierzeję,
 - 2) wysokość nowowznoszonych obiektów a także rozbudowywanych i nadbudowywanych obiektów istniejących ustala się jako obowiązującą na trzy kondygnacje nadziemne z tym, że trzecia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość zabudowy ustala się na minimum 6,6 m i max. 8,0 m od poziomu ulicy do poziomu gzymsu okapowego,
 - 4) pkt. 2 i 3 nie dotyczy istniejących wyższych budynków, budynki te nie mogą być nadbudowywane,
 - 5) dla obiektów nowowznoszonych i nadbudowywanych wprowadza się obowiązek stosowania dachów stromych o kącie nachylenia od 36° do 45°, zakończonych gzymssem okapowym, Nadz. Nr 1229 i 1230 kąt dachu 24°,
 - 6) ustala się gamę kolorystyczną dachów od ciemnego brązu do ciemnoszarych i grafitowych,

- 7) wprowadza się obowiązek wykonania dominanty architektonicznej rozumianej jako atrakcyjny formalnie wyróżnik miejsca na przymknięciu perspektywy.
4. Dla obszaru 4 U w granicach wyznaczonych na rys. planu Nr 1 dla obiektów tworzących obudowę przestrzeni publicznej KP - dopuszcza się zabudowy o funkcji podstawowej na następujących warunkach:
- 1) zabudowa parterowa o charakterze pawilonowym z frontem obsługi od strony przestrzeni publicznej (wys. min. 4,5 m od strony przestrzeni publicznej),
 - 2) zakazuje się wykonywanie okapów od strony przestrzeni publicznej.
5. W granicach określonych na rys. planu dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących budynków garażowych wraz z pomieszczeniem na odpady stałe, wysokość tych obiektów określa się na max. 2,70 m.
6. Ogrodzenia wypełniające pierzeje od strony przestrzeni publicznej KP należy wykonywać z architektonicznym mocnym podkreśleniem bram z materiałów o wysokim standardzie wykonczenia.
7. Wprowadza się następujące wymagania do formy architektonicznej i wykończenia obiektów:
- 1) formę architektoniczną zabudowy powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i wysoki standard użytych materiałów,
 - 2) zasadniczą kolorystykę obiektów ustala się w gamie rozbielonych barw zimnych, do bieli włącznie i naturalnych materiałów budowlanych,
8. 1) poziom wejść do pomieszczeń użyteczności publicznej należy rozwiązywać bezpośrednio z ulicy,
- 2) rampy, pochylnie i ew. schody należy lokalizować wewnątrz obiektu.
9. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej dla obszaru 4 U określa się na minimum 20 % powierzchni działki.
10. Warunkiem realizacji zabudowy na działkach Nr 1229 i 1230 jest wydzielenie części działek określonych na rys. planu Nr 1 na utworzenie ciągu przestrzeni publicznej (KP) wzdłuż istniejącego kanału deszczowego.
11. 1) Należy przekazać na powiększenie działki 1235 pas terenu komunalnego określonego na rys. Nr 1.

2) warunkiem realizacji zabudowy na dz. 1235 jest regulacja własności od strony przestrzeni publicznej.

12. Wyklucza się możliwość innych podziałów służących rozdrobnieniu własności.
13. Warunkiem wszelkich prac budowlanych jest wykonanie (przez osobę określoną w Prawie budowlanym) ekspertyzy technicznej stanu istn. zabudowy, a dla obiektów nowowznoszonych wykonanie badań geologicznych.

§ 19.

1. Wyznacza się obszar usługowy (5 U), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi o charakterze cenotwórczym: handlu detalicznego, gastronomii, administracji, drobnego rzemiosła usługowego.
2. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej na kondygnacjach powyżej parteru, z tym, że powierzchnia pomocnicza funkcji mieszkaniowej w parterze nie przekroczy 25 % rzutu obiektu.
3. Dopuszcza się realizację parterowych budynków garażowych, magazynów związanych z funkcją podstawową głównego obiektu na działce, oraz drobnego rzemiosła usługowego - na terenie zaplecza działki w granicach wyznaczonych na rys. planu Nr 1.
4. Dla obszaru 5 U określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nowowznoszonej oraz robudowywanej lub przebudowywanej - zabudowy tworzącej pierzeje w ul. Sportowej określa się wysokość - obowiązującą na trzy kondygnacje nadziemne z tym, że trzecia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość zabudowy ustala się na minimum 6,6 m i max. 8,0 m od poziomu ulicy do poziomu gzymsu okapowego,
 - 3) dla obiektów nowowznoszonych i przebudowywanych wprowadza się obowiązek stosowania dachów stromych o kącie nachylenia od 36° do 45°, zakończonych gzymsem okapowym,
 - 4) gamę kolorystyczną dachów ustala się od ciemnego brązu do ciemnoszarych i grafitowych,
 - 5) formę architektoniczną zabudowy powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i wysoki standard użytych materiałów,
 - 6) zasadniczą kolorystykę obiektów ustala się w gamie rozbielonych barw zimnych do bieli włącznie i naturalnych materiałów budowlanych,

- 7) poziom wejść do pomieszczeń użyteczności publicznej należy rozwiązać bezpośrednio z ulicy,
 - 8) rampy, pochylnie i ew. schody należy lokalizować wewnątrz obiektu,
 - 9) wprowadza się obowiązek wykonania dominanty architektonicznej rozumianej jako lokalne zaakcentowanie zabudowy w formie wyniesienia, wieżyczki itp.
5. Dla obiektów określonych w ust. 3 ustala się warunek stosowania dachów płaskich.
- 6.1) podział poprzeczny działek możliwy wzdłuż orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania, z odchyleniem do 3,0 m pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej w pasie min. 4,0 m do przejazdu, przechołu i uzbrojenia działki do ul. Sportowej.
- 2) wtórny podział wzdłuż działek jest możliwy zgodnie rys. planu Nr 1
7. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej dla obszaru 5 U określa się na minimum 30 % powierzchni działki.
8. Przestrzeń prywatną między linią regulacyjną ulicy Sportowej a linią zabudowy należy zagospodarować w formie placzków z zielenią urządzoną nisko bez prawa grodzenia.
9. Warunkiem wszelkich prac budowlanych jest wykonanie przez osobę określoną w Prawie budowlanym ekspertyzy technicznej istniejącej zabudowy, a dla obiektów nowoprojektowanych - badań geologicznych.

§ 20.

1. Wyznacza się obszar "Usługowo mieszkalny" (1 UM), dla którego podstawowym przeznaczeniem są usługi o charakterze cenotwórczym, handlu detalicznego, gastronomii, administracyjnych, kultury, drobnego rzemiosła usługowego i mieszkalnictwo.
2. Dla obszaru 1 UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla nowowznoszonej zabudowy tworzącej pierzeje ul. Sportowej ustala się jako obowiązującą wys. trzech kondygnacji nadziemnych, z tym, że trzecia kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość zabudowy ustala się na min. 6,6 m, a max. 8,0 m do poziomu gzymsu okapowego, od poziomu ulicy,

- 3) dla obiektów nowownoszonych i przebudowywanych wprowadza się obowiązek stosowania dachów stromych o kącie nachylenia od 36° do 45° zakończonych gzymsem okapowym,
 - 4) gamę kolorystyczną dachów ustala się od ciemnego brązu do ciemnoszarych i grafitowych,
 - 5) formę architektoniczną zabudowy powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i wysoki standard użytych materiałów,
 - 6) zasadniczą kolorystykę obiektów ustala się w gamie rozbielonych barw zimnych do bieli włącznie i naturalnych materiałów budowlanych,
3. Istniejącą oficynową zabudowę na działce Nr 1218 pozostawia się bez prawa rozbudowy i nadbudowy. Przy modernizacji doprowadzić obiekt do zgodności z przepisami szczegółowymi.
 4. Wyklucza się możliwość wydzielenia działki, o szerokości mniejszej niż 6,0 m oraz nie przylegających do ul. Sportowej.
 5. Przestrzeń prywatna między linią regulacyjną ul. Sportowej a linią zabudowy należy zagospodarować w formie placyków z zielenią urządzoną - bez prawa grodzenia.
 6. Warunkiem prac budowlanych jest wykonanie przez osobę określoną w Prawie budowlanym ekspertyzy technicznej istniejącej zabudowy, a dla obiektów nowoprojektowanych - badań geologicznych.

§ 21.

1. Wyznacza się obszar mieszkaniowy (1 M), dla którego podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w granicach określonych na rys. planu Nr 1 dopuszcza się zabudowę jednorodzinna o wys. dwóch kondygnacji, z tym, że druga kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą określa się na max. 3,60 m od max. poziomu terenu istniejącego,
 - 3) przy dużej różnicy wysokości terenu dopuszcza się trzecią kondygnację w przyziemiu od strony podnóża zbocza,

- 4) zabudowę należy kształtować w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy,
 - 5) kąt nachylenia dachu określa się na 45° ,
 - 6) budynki w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać pionową i poziomą ciągłość kalenicy,
 - 7) kolor dachów ustala się w gamie ciemny brąz do ciemnoszarych i grafitowych.
3. Podział poprzeczny działek jest możliwy wzdłuż linii rozgraniczających o różnym sposobie zagospodarowania, z odchyleniem do 3,0 m, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej w pasie min. 4,0 m, do przejazdu, przechodu i uzbrojenia działek do ul. Sportowej.
 4. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej określa się na 40 % powierzchni działki.
 5. Dla ogrodzeń od strony skarpy zakazuje się wykonywania murów oporowych utrudniających naturalny spływ wód opadowych.

§ 22.

1. Wyznacza się obszar mieszkaniowy (2 M), dla którego podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla części zainwestowanej:
 - 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów przy zachowaniu skali, charakteru zabudowy i przepisów szczególnych, oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rys. planu Nr 1,
 - 2) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni do 30 m².
3. Określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla części niezainwestowanej:
 - 1) skala zabudowy, kąt nachylenia dachu muszą być zharmonizowane z istniejącą zabudową jednorodziną.
4. Istniejący budynek mieszkalny i gospodarczy przy ulicy Widok 3 może być modernizowany i przebudowywany na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Ustala się teren pod lokalizację urządzeń energetycznych - miejską stacją transformatorową o symbolu Ree.
6. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej w ramach obszaru 2M określa się na minimum 50 %.

§ 23.

1. Wyznacza się obszar Usługowo mieszkaniowy (2 UM), dla którego podstawowym przeznaczeniem jest funkcja usługowa o charakterze cennotwórczym handlu detalicznego, administracji, kultury, gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego.
2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jedynie w ramach istniejącego budynku mieszkalnego przeznaczonego do trwałej adaptacji z możliwością rozbudowy, modernizacji, przebudowy i nadbudowy.
3. Wprowadza się następujące warunki dla modernizacji, rozbudowy, przebudowy i ew. nadbudowy istniejących pawilonów na działkach Nr 1242, 1243, 1244, 1245:
 - 1) dopuszcza się nadbudowy istniejących pawilonów usługowych do dwóch kondygnacji pod warunkiem łącznego traktowania, jako jeden obiekt budowlany, i łącznego prowadzenia procesu inwestycyjnego,
 - 2) warunkiem nadbudowy jest bezwzględny wymóg uzyskania zgody sąsiadów,
 - 3) zakazuje się budowy dachu stromej jako zasadniczego rozwiązania przykrycia budynku,
 - 4) zakazuje się wykonywania okapów od strony ulic i ciągów pieszych.
4. Na terenie określonym w rys. - plan Nr 1 dopuszcza się realizację obiektu o funkcji podstawowej na następujących warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynku określa się na dwie kondygnacje nadziemne,
 - 2) kompozycja bryły centralna,
 - 3) obiekt ma stanowić dominantę urbanistyczną akcentującą początek pierzei, musi się wyróżniać skończoną kompozycją i harmonią,
 - 4) wejście do obiektu bezpośrednio z chodnika,

5) dopuszcza się przeszklenie elewacji w granicy własności.

5. Dla ewentualnej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego wprowadza się ograniczenie wysokości do IV kondygnacji, obowiązek poprawy kompozycji zwieńczenia budynku, oraz możliwość rozbudowy do 25 % powierzchni zabudowy.
6. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy garażowej w parterze, zgodnie z rys. planu Nr 1.
7. Forme zabudowy pierzejowej powinna cechować szczególna staranność opracowania, harmonia, szlachetny detal i wysoki standard użytych materiałów.
8. Udział powierzchni przyrodniczo czynnej w ramach działki Nrr 1241 określa się na 25 %.

§ 24.

1. Wyznacza się obszar zieleni o charakterze publicznym (I Z) z urządzoną zielenią i ciągami pieszymi.
2. Istniejący dom hutnika przy ul. Sportowej do pozostawienia jako obiekt zabytkowy, wszelkie działania w obrębie obiektu wymagają wytycznych i zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obiekt wymaga wyгородzenia niskim ogrodzeniem z zielenią.
3. Zieleni w obrębie skarpy powinna tworzyć kompozycję podkreślającą ciągi piesze.

§ 25.

1. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej KP w formie placu oraz ciągów pieszych jako przestrzeń ruchu pieszego z dopuszczonymi sporadycznie wjazdami bramowymi i ruchem awaryjnym.
2. Ustala się formę placu utwardzonego bez stałych elementów małej architektury.
3. Starannego opracowania wymaga oświetlenie i posadzka placu.

§ 26.

1. Wyznacza się obszar ulicy Radomskiej (I K) o charakterze ulicy zbiorczej szerokości w liniach regulacyjnych min. 12m, max. 17 m szerokości jezdni, 2 pasy ruchu, docelowo wyłączony z układu podstawowego w celu utworzenia strefy pieszej z ewentualnym parkingiem.

2. Ustala się korektę linii regulacyjnych na odcinku pierzei północno zachodniej polegającą na poszerzeniu pasa drogowego.
3. Wprowadza się pas włączeniowy szer. 2,5 m.
4. Wprowadza się przystanek autobusowy.
5. W przebudowie i modernizacji ulicy należy uwzględnić przebudowę posadzki, chodników, przebudowę oświetlenia oraz przebudowę drzewostanu.
6. Dopuszcza się wjazdy bramowe oznaczone na rys. planu Nr 1.

§ 27.

1. Wyznacza się obszar ulicy Sportowej (2 K) o charakterze dojazdowym. Szerokość pasa drogowego ustala się na minimum 12,0 m.
2. W ramach przebudowy i modernizacji ulicy należy uwzględnić przebudowę posadzki, chodników oświetlenia oraz wprowadzenia pasa zieleni od strony dworca.
3. Ustala się jako wytyczną do planu terenów sąsiednich lokalizację parkingów przy ul. Sportowej (1 P).

§ 28.

1. Wyznacza się obszar ulicy Widok (3 K) o charakterze dojazdowym. Szerokość pasa drogowego minimum 6,0 m. Projektowana jeźdnia szer. 3,5 m, chodnik jednostronny.

§ 29.

1. Wyznacza się obszar 4 K - o funkcji sięgacza dojazdowego. Szerokość w liniach regulacyjnych 6,0 m.

§ 30.

1. Ustala się przebieg głównych projektowanych ciągów infrastruktury technicznej o orientacyjnym przebiegu oznaczone zgodnie z normą na rys. planu Nr 2.
2. Nie uznaje się za sprzeczną z planem realizację infrastruktury technicznej w pasach istniejących i projektowanych przestrzeni publicznych - ulic, ciągów pieszych, zieleni oraz na terenach prywatnych za zgodą właścicieli.

§ 31.

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji tablic reklamowych wolnostojących.
2. Reklamy w postaci szyldów - z wyjątkiem reklam świetlnych - mogą być umieszczone jedynie w poziomie parterów w sposób zgodny z przepisami Prawa budowlanego.
3. Formę reklam powinna cechować: dostosowana do obiektu skala, trwały materiał, dobra forma, stonowana kolorystyka, profesjonalne wykonanie.

§ 32.

Wprowadza się zakaz projektowania placów oraz ciągów pieszych w pasach drogowych w sposób mogący utrudniać poruszanie się osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ 4

Postanowienia szczególne

§ 33.

1. Ustala się stawkę procentową 15 % służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Wzrost wartości dotyczy nieruchomości w obszarze 5 U .

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe

§ 34.

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kieleckiego.

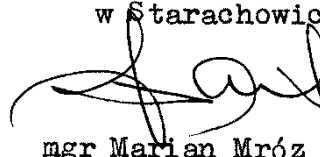
§ 35.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych między ulicami Sportowa, Widok i Radomska na obszarze miasta Starachowice wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym województwa Kieleckiego.

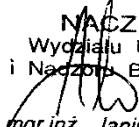
§ 36.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Starachowicach



mgr Marian Mróz

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki
i Nadzoru Budowlanego

mgr inż. Janina Adamczyk

RADCA PRAWNY


mgr Jan Boral