**UCHWAŁA NR LXX/1213/2010**
**RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 29 czerwca 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Nowa Kolonia Saturn” .**

Na postawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXI/378/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 31 stycznia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, uchwalonym uchwałą Nr LXI/920/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2005 r., a następnie zmienionego: uchwałą Rady Miejskiej w Czeladź Nr VII/65/2007 z dnia 1 lutego 2007r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr LXV/1139/2010 z dnia 25 marca 2010r.

**Rada Miejska w Czeladzi uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Nowa Kolonia Saturn”.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących Rozdziałach:

Rozdział 1: Postanowienia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

Rozdział 2: Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

Rozdział 11: Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 12: Obszary ograniczonego użytkowania.

Rozdział 13: Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 14: Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 15: Ustalenia końcowe.

## Rozdział 1.
## Postanowienia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

**§ 1.** 1. Granice obszaru objętego planem stanowią:

1)Od strony północnej: ulica Staszica;

2)Od strony zachodniej: projektowana, wyznaczona w studium droga lokalna;

3)Od strony południowej: ulica Szyb Jana;

4)Od strony wschodniej: ulica Legionów.

2. Integralną część planu stanowią:

1)tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;

2)załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu”, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych map zasadniczych w skali 1:1000 oraz rastrowych map ewidencyjnych;

3)załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

4)załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1)przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania wynikające z potrzeby kształtowania ładu przestrzeni publicznych;

6)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7)granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

8)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9)szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11)sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

12)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ustalenia planu, o których mowa w ust. 1 opracowano z uwzględnieniem prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opracowaniem ekofizjograficznym dla w/w terenu.

**§ 3.** 1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

1)„planie” należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;

2)„rysunku planu” należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

3)„terenie” należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowymi;

4)„przeznaczeniu terenu” należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego obowiązującego dla danego terenu;

5)„przeznaczeniu podstawowym” należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie główny sposób użytkowania działki budowlanej (stanowiący nie mniej niż 55% powierzchni działki), na cele którego może ona być wykorzystana w całości lub któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne lub uzupełniające, zgodnie z dalszymi zapisami planu;

6)„przeznaczeniu dopuszczalnym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki (stanowiący nie więcej niż 45% powierzchni działki), który może być realizowany pod określonymi warunkami, sformułowaniami w ustaleniach szczegółowych planu;

7)„przeznaczeniu uzupełniającym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, który może na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu występować przy każdym zrealizowanym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;

8)„działce budowlanej” należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i dalszych ustaleń planu;

9)„działce gruntu (ewidencyjnej)” należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej wyodrębnionej granicami i oznaczonej numerem ewidencyjnym na mapie zasadniczej (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami);

10)„wskaźniku zabudowy działki budowlanej” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;

11)„zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą;

12)„zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej zorganizowanej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą, szeregową i zespołową (małe zespoły mieszkaniowe realizowane w ramach jednego pozwolenia na budowę obejmujące więcej niż trzy budynki mieszkalne);

13)„zabudowie pierzejowej” należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych budynków, tworzących wraz z budynkami istniejącymi jednorodną ciągłość zabudowy co do linii zabudowy, ilości kondygnacji, wysokości i funkcji oraz stanowiącą jedną stronę ulicy; ustalenia planu dotyczące linii zabudowy pierzejowej uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 80 % powierzchni frontowej elewacji budynku, znajduje się w linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;

14)„zabudowie pierzejowej zwartej” należy przez to rozumieć zabudowę frontu działki w linii zabudowy na całej szerokości działki;

15)„powierzchni zabudowy” należy przez to rozumieć powierzchnię budynku (wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej) liczoną w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię gruntu i wyrażoną w metrach kwadratowych;

16)„nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden punkt obrysu przyziemia budynku;

17)„usługach” należy przez to rozumieć wszelkie usługi poprawiające standard życia i zaspokajania codziennych potrzeb ludności;

18)„usługach uciążliwych” należy przez to rozumieć usługi, które stwarzają możliwość pogorszenia stanu środowiska zgodnie z odrębnymi przepisami;

19)„infrastrukturze technicznej” należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzenia i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

20)„strefie ochronnej, strefie technicznej” należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiający dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania;

21)„zanieczyszczeniu” należy przez to rozumieć emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne i użytkowe środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska (zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska);

22)„zieleń urządzona” tereny miejskiej zieleni publicznej, przez co rozumie się grunty, na których występują zbiorowiska rślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne estetyczne, w szczególności są to parki, skwery, zieleńce na placach i przy ulicach

23)„przepisach odrębnych” należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych (innych niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi i przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2.
## Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

**§ 4.** 1. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

1)granice obszaru objętego opracowaniem;

2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;

3)symbole identyfikujące przeznaczenie terenu;

4)nieprzekraczalne linie zabudowy;

5)linia zabudowy pierzejowej;

6)tereny scaleń i podziału nieruchomości;

7)MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;

8)MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej;

9)MNz - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej;

10)MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

11)MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

12)U – tereny zabudowy usługowej;

13)UO – tereny zabudowy usług oświaty;

14)UO+Z – tereny zabudowy usług oświaty i zieleni;

15)UK – tereny usług kultu religijnego;

16)Z – tereny trwałych użytków zielonych;

17)ZD – tereny ogrodów działkowych;

18)ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

19)KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;

20)KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;

21)KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;

22)KDLp - tereny dróg publicznych lokalnych projektowanych;

23)KDD – tereny dróg dojazdowych;

24)KDDp - tereny dróg dojazdowych projektowanych;

25)KDW – tereny dróg wewnętrznych;

26)KDWp - tereny dróg wewnętrznych projektowanych;

27)KG – tereny zespołów garażowych;

28)KP – tereny parkingów;

29)KC – tereny ciągów pieszo - rowerowych;

30)ZZ - strefa zalania doliny Brynicy

31)obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

2. Na rysunku planu przedstawiono następujące oznaczenia informacyjne:

1)infrastruktura techniczna – sieć istniejąca:

a) główne sieci ciepłownicze,

b) linie energetyczne średniego napięcia ze strefami ochronnymi;

c) główne kable energetyczne,

d) trafostacje,

e) gazociągi niskiego ciśnienia,

f) sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

g) główne sieci wodociągowe;

h) C – tereny infrastruktury cieplnej;

2)infrastruktura techniczna – sieć projektowana:

a) projektowane kolektory kanalizacyjne.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 5.** Na obszarze objętym planem ustala się:

1)nakaz lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu i ustaleniami Rozdziału 13;

2)zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m$^2$ .

**§ 6.** Ustala się na obszarze objętym planem możliwość utrzymania, przebudowy i remontu istniejących obiektów oraz zmiany zagospodarowania terenów i użytkowania obiektów, jeżeli nie będą:

1)powodować degradacji otoczenia i obniżenia estetyki miejsca, odbiegając formą architektoniczną lub funkcją od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego:

2)zdekapitalizowane w stopniu niepozwalającym na wykonanie remontu lub podwyższenia standardu;

3)naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich;

4)naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska, przyrody i geologiczno-górniczych, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 7.** W zakresie kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej ustala się:

1)zakaz:

a) budowy garaży i budynków gospodarczych przed elewacją frontową budynku;

b) budowy garaży, jako tymczasowych obiektów budowlanych, w tym zakaz stosowania oblicówek z blachy;

2)nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na tych samych działkach.

**§ 8.** Dla ochrony i kształtowania harmonijnego krajobrazu miejskiego przy realizacji nowych budynków i budowli oraz przebudowie, remoncie istniejących ustala się:

1)nakaz:

a) dostosowania nowych parametrów do parametrów budynków sąsiednich w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości gzymsów, spadku i materiału pokrycia dachu, lokalizacji wejść i usytuowania garaży, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 13;

b) dostosowania kolorystyki nowej zabudowy do budynków sąsiednich przez wykluczenie rażących kontrastów kolorystycznych elewacji i ogrodzeń, w tym: seledynowego, niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego, na terenach zabudowy mieszkaniowej.

c) spełnienia warunków o którym mowa w punktach a) i b) poprzez sporządzenie analizy graficznej i kolorystycznej budynków na najbliższych działkach sąsiednich dostępnych z tej samej drogi publicznej;

2)zakaz:

a) stosowania jako materiału elewacyjnego materiału typu „siding” oraz blach falistych i trapezowych;

b) użycia przy realizacji elewacji frontowej budynku więcej niż 6 rodzajów materiałów wykończeniowych;

c) stosowania w elewacji frontowej więcej niż 3 kolorów, poza naturalnymi kolorami drewna, tynku, cegły, metalu.

## Rozdział 4.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

**§ 9.** Na całym obszarze ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu:

1)nakaz:

a) wykonywania robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiednich, tj.: w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami odpadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodując powstania na działkach sąsiednich osuwisk lub zasypywania działek;

b) ustalania podczas wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę warunków składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych;

c) dotrzymania standardów emisyjnych przez istniejące, przebudowywane i nowo zabudowane obiekty budowlane;

d) odseparowania pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem oraz innymi metodami i środkami ograniczającymi uciążliwość w granicy działki działalności usługowej, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji;

e) ochrony istniejącego drzewostanu, a usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić na podstawie przepisów odrębnych;

f) wykorzystywania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii lub ekologicznych;

g) ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży przed hałasem, gdzie obowiązują dla nich odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne źródła hałasu, zdefiniowane w przepisach odrębnych, szczególnie w jednostkach planu oznaczonych symbolem: 1MN/U – 3MN/U;

h) stosowania zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych (zaleca się gatunki iglaste);

2)zakaz:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć określonych w Rozdziałach 9 i 10;

b) lokalizowania punktów usługowych w zakresie gromadzenia, składowania i przetwarzania wszelkich odpadów, w tym złomowisk;

c) składowania odpadów i ich utylizacji w miejscach do tego nie wyznaczonych;

d) składowania wszelkiego rodzaju niebezpiecznych materiałów pylących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowanie rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłoby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;

f) prowadzenia działalności gospodarczej stwarzającej uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji, emisji pola elektromagnetycznego – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami;

g) lokalizowania funkcji mieszkaniowych bez zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość akustyczną do poziomów określonych w przepisach odrębnych;

h) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pylących;

i) używania materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej podczas wykonywanie robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu;

j) realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla lub odpadów;

## Rozdział 5.
## Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 10.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na obszarze zgodnym z rysunkiem planu obejmujący budynki przy ulicy Legionów nr 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 30, 32, 34, 36, 38.

2. Ustala się następujące obiekty ochrony konserwatorskiej:

1) budynek przy ulicy Legionów 2;

2) budynek przy ulicy Staszica 17;

3) budynek przy ulicy Staszica 21;

4) krzyż przydrożny przy ulicy Legionów.

3. Ustala się strefę ochrony ekspozycji według granic wyznaczonych na rysunku planu, w celu ochrony właściwej ekspozycji staromiejskiego zespołu zabytkowego.

4. Dla strefy określonej w ust. 1 ustala się:

1) zakaz budowy nowych obiektów budowlanych, w tym garaży i tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów małej architektury;

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy;

3) zakaz umieszczania reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej $2m^2$ i na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej oraz nakaz odpowiedniego wkomponowania ich w elewację;

4) zakaz lokalizacji usług w obrębie budynków;

5) dopuszcza się remonty zgodnie ze sztuką konserwatorską, z zachowaniem w szczególności:

a) bryły budynku,

b) materiału elewacji, w tym detalu architektonicznego,

c) wielkości otworów okiennych i drzwiowych - jednolita pod względem kolorystyki i podziałów dla budynków wymienionych w ust.1.

d) kąta nachylenia połaci dachowych i ich pokrycia pierwotnego,

e) wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe (np.: piece, lampy, itp.);

6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących strychów na mieszkania z dopuszczeniem stosowania okien połaciowych, z wykluczeniem lukarn i nadbudów;

7) dopuszcza się wprowadzenie elementów zagospodarowania takich jak: zieleń urządzona, w tym urządzenia użytkowe (ławki, kosze) i rekreacyjne (obiekty placu zabaw) oraz małe zespoły parkingowe.

5. Dla obiektu określonego w ust. 2 pkt 1 ustala się:

1)zakaz rozbudowy i nadbudowy;

2)zakaz umieszczania reklam, tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 2m$^2$ i na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej z wyjątkiem tablic oraz znaków informujących o zabytku.

3)dopuszcza się remont zgodnie ze sztuką konserwatorską z zachowaniem w szczególności:

a) bryły budynku,

b) materiału elewacji, w tym detalu architektonicznego,

c) podziału i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, w tym podziału stolarki;

d) kąta nachylenia połaci dachowych i ich pokrycia pierwotnego,

e) wewnętrznych elementów wystroju takich jak: schody, balustrady, sufity, sklepienia, polichromie, sztukaterie, posadzki ceramiczne, zachowane urządzenia użytkowe (np.: piece , lampy, itp.).

6. Dla obiektów określonych w ust. 2 pkt 2- 3 ustala się:

1)zakaz nadbudowy;

2)zakaz umieszczania reklam, tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 2m$^2$ i na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej z wyjątkiem tablic oraz znaków informujących o zabytku oraz nakaz odpowiedniego wkomponowania ich w elewację;

3)dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w stronę ogródków przydomowych i w stylu charakterystycznym dla obiektów oraz remonty zgodnie ze sztuką konserwatorską, z zachowaniem w szczególności:

a) materiału elewacji, w tym detalu architektonicznego,

b) podziału i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, w tym podziału stolarki,

c) kąta nachylenia połaci dachowych.

7. Dla obiektów określonych w ust. 2 pkt 4 ustala się:

1)zakaz rozbudowy i nadbudowy;

2)zakaz umieszczania reklam, tablic i znaków informacyjnych, itp., z wyjątkiem tablic oraz znaków związanych z funkcją sakralną oraz informujących o zabytku;

3)dopuszcza się remonty zgodnie ze sztuką konserwatorską, z zachowaniem w szczególności materiałów wykończeniowych, w tym detalu dekoracyjnego.

8. W zasięgu strefy ochrony ekspozycji ustala się:

1)zachowanie głównych punktów i ciągów widokowych;

2)zakaz tworzenia nowych dominant przestrzennych w panoramie miasta.

9. Dla stref i obiektów określonych w ust. 1 i 2 obowiązują odpowiednio inne ustalenia zawarte w planie.

## Rozdział 6.
## Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 11.** Na terenie objętym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze objętym planem nie występują tereny zaliczone do „przestrzeni publicznych” w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 12.** W zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się zakaz:

1)lokalizacji wolno stojących reklam, których jeden z wymiarów przekracza 2m;

2)montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 6m$^2$ , z wyjątkiem montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni do 20m$^2$ na budynkach, pod warunkiem, że związana jest ona bezpośrednio z działalnością prowadzoną w budynku;

3)lokalizowania urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, na urządzeniach technicznych (w tym szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych, latarniach), na drzewach,

w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;

4) lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości wyższej niż 6m licząc od poziomu terenu, do ich górnej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, które występują na budynkach usługowych lub mieszkaniowych z uzupełniająca funkcją usługową, przy czym ich wielkość i forma powinna być dostosowana do podziałów architektonicznych obiektów, nie może przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku i wychodzić poza obrys elewacji.

5) umieszczania więcej niż jednej sztuki planszy reklamowej na jednym, wolno stojącym nośniku reklamy.

**§ 13.** W zakresie obiektów małej architektury ustala się:

1) nakaz zharmonizowania materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z otaczającymi budynkami lub obiektami;

## Rozdział 7.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

**§ 14.** 1. Obszar objęty planem jest położony poza granicami bieżącej eksploatacji górniczej.

2. Zaleca się uzyskanie od właściwego organu nadzoru górniczego (Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach) informacji odnośnie warunków wynikających z położenia w terenie pogórniczym.

**§ 15.** 1. Na całym obszarze objętym planem, w związku z ochroną wód podziemnych (GZ i powierzchniowych ustala się:

1) nakaz

a) wyposażenia obszarów zabudowy w systemy kanalizacji wodno – ściekowej,

b) odprowadzenia wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów parkingowych, terenów usług do kanalizacji deszczowej lub do gruntu, po podczyszczeniu, w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie,

c) ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami;

2) zakaz:

a) lokalizowania wylewisk płynnych i magazynów produktów ropopochodnych;

b) lokalizacji nowych obiektów uciążliwych dla środowiska i zagrażających wodom podziemnym;

c) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

**§ 16.** Na terenie objętym planem nie występują:

1) tereny zamknięte;

2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;

3) tereny zagrożone osuwanie się mas ziemnych;

4) tereny wymagające przekształceń i rekultywacji;

5) tereny leśne.

**§ 17.** 1. Na wyznaczonej na rysunku planu strefie zalania rzeki Brynicy w przypadku awarii zapory w Kozłowej Górze ustala się:

1) zakaz:

a) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,

c) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty lokalizowane w strefie zalania oraz odpowiednie ich zabezpieczania;

3)dopuszczenie do dokonywanie remontu obwałowań i wałów.

2. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych ustala się: zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

## Rozdział 8.
## Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**§ 18.** 1. Ustala się możliwość scaleń lub podziałów działek gruntu.

2. Wyznaczenie i udostępnienie działki budowlanej wymaga:

1)zapewnienia dojazdu:

a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na zjazd z drogi publicznej;

b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej;

c) poprzez ustanowienie służebności przejazdu i doprowadzenia przyłączy, przy czym można ją ustanowić wyłącznie dla jednej działki, na rzecz której ją ustanowiono i jednej na której została ona ustanowiona;

2)zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych potwierdzone przez gestorów sieci.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału działek gruntu:

1)zapewnienie zgodności dokonywania podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej;

2)projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacji;

3)jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków;

4)tereny położone w drugich liniach zabudowy, wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów działek gruntu oraz zapewnienia przejazdu o szerokości minimum 3 m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów o szerokości minimum 5 m;

5)zakaz tworzenia podziału działek w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi pod komunikację pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: +/- 20 st.), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w przypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;

6)dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych;

7)dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji lub infrastruktury technicznej;

8)dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla działek przylegających do placów do zawracania samochodów oraz działek narożnych;

9)podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu powstałych w wyniku podziału;

10)dopuszczenie możliwości podziału działki gruntu w celu wydzielenia niezależnych działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej, bądź ustanowienie służebności przejazdu;

4. Na rysunku planu wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## Rozdział 9.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

**§ 19.** 1. Adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością remontów i przebudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

2. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemu komunikacji:

1) ustala się system obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych ulic w ramach komunikacji drogowej dróg publicznych i wewnętrznych;

2) ustala się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych dla obsługi elementów zagospodarowania, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu i wymogów określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych:

1) pełna zgodność parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych tras z przepisami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: w obrębie linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: KDGP, KDZ, KDL, KDLp, KDD, KDDp, KDW, KDWp mogą być zlokalizowane:

a) trasy i ścieżki rowerowe;

b) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe;

c) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym;

d) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej;

e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego;

f) obiekty małej architektury;

3) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem KP;

4) wyodrębnia się tereny wydzielonych zespołów garażowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KG.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz bilansowania miejsc postojowych dla samochodów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNi, MN/U, MNz – minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, MW/U – minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;

3) tereny usług U – minimum 1 miejsce postojowe na 30m$^2$ powierzchni podstawowej lokalu usługowego plus miejsca dla pracowników w proporcji 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

4) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej należy lokalizować w ramach działek budowlanych na których obiekt jest realizowany w ramach jednego pozwolenia; dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wskazanie innego obszaru poza działką na której prowadzona jest inwestycja jednak w odległości nie większej niż 500m, przy jednoczesnym wykazaniu się tytułem prawnym do dysponowania działką, na której ma zostać zlokalizowane miejsce parkingowe;

5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;

6) na terenach oznaczonych MN/U i MW/U dodatkowe miejsca postojowe dla działalności usługowej zgodnie z pkt 3;

7) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych.

8) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w ilości do 4 bezpośrednio przy granicy działki.

5. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:

1) wydzielanie dróg lokalnych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 12m;

2)wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 6 m dla dojazdów o długości nie przekraczającej 150 m;

3)wydzielanie dojazdów do działek budowlanych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych o szerokościach minimum 8 m dla dojazdów o długości przekraczającej 150 m;

4)wydzielanie placów do zawracania i mijanek zgodnych z wymaganiami p. poż. na dojazdach do działek;

5)wydzielanie placów do zawracania o wymiarach minimum 12 x 12 m na dojazdach do działek o długości powyżej 50 m;

6)wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych o szerokościach minimum 5 m;

7)w przypadku działek przeznaczonych na cele budowlane przylegających bezpośrednio do drogi zbiorczej, ustala się obowiązek zorganizowania wspólnego włączenia dla minimum 2 działek i uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi; ustanowienie w/w zjazdu możliwe jest jedynie w przypadku gdy działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej;

8)zakaz budowy nowych zjazdów z drogi głównej przyspieszonej;

9)realizacja włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;

10)zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

## Rozdział 10.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

**§ 20.** 1. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących uwidocznionych oraz nieuwidocznionych na rysunku planu sieci, wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.

2. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:

1)w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów; prowadzenie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenów i musi być zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2)wzdłuż istniejących sieci, w normatywnej odległości od sieci istniejących;

3)wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami;

4)kolizje z istniejącym zainwestowaniem terenu, podziemnym i nadziemnym, należy rozwiązać w uzgodnieniu z ich właścicielami.

**§ 21.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1)zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej, podlegającej remontom, rozbudowie oraz przebudowie stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez administratora sieci.

**§ 22.** W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

1)odbiorcą ścieków komunalnych pozostaje system kanalizacji sanitarnej miasta;

2)zakaz odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;

3)zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków w systemie dogruntowym;

4)budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;

5)budowę pompowni ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów;

6) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanych poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;

7) dopuszcza się utrzymanie istniejących szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne – szamb, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

**§ 23.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających sieci;

2) nakaz budowy sieci kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;

3) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;

4) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;

5) dopuszczenie zagospodarowanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów w zbiornikach retencyjnych do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej.

6) budowę pompowni ścieków deszczowych i sanitarnych stosownie do potrzeb;

7) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do odbiornika poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zachowanie lokalizacji sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stref ochronnych, stacji transformatorowych SN/Nn oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;

2) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć podlegających remontom, przebudowie i rozbudowie stosownie do potrzeb;

3) budowę nowych stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia i innych urządzeń elektroenergetycznych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;

4) budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w wykonaniu kablowym, doziemnym;

5) odległość przewodów linii elektroenergetycznych od budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie urządzeń elektroenergetycznych na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) utrzymuje się lokalizację istniejących urządzeń sieci gazowej.

2) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej podlegającej remontom, przebudowie oraz rozbudowie stosownie do potrzeb;

3) na terenach wydzielonych ogrodzeniami lokalizowanie szafek gazowych w liniach ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz

4) na terenach, dla których nie przewidziano możliwości grodzenia działek, lokalizacja skrzynek gazowych na/przy ścianach budynków zasilanych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaleca się zasilania z magistralnej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez administratora sieci;

2) ustala się indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, w tym odnawialnymi nośnikami energii, zgodnymi z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska;

3) wprowadza się zakaz realizacji kotłowni lokalnych lub innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla, miału węglowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz zabudowie usługowej.

**§ 27.** W zakresie obsługi telekomunikacji i radiokomunikacji ustala się:

1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiolokalizacyjnej;

2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, szczególnie na terenach nowego zainwestowania, z uwzględnieniem ograniczeń określonych przepisami odrębnymi i niniejszym planem;

3) możliwość zmiany sieci napowietrznej na sieci doziemne;

4) realizację nowych linii telekomunikacyjnych sieci stacjonarnej w postaci kabli teletechnicznych ułożonych w kanalizacji teletechnicznej lub doziemnych, prowadzonych w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, na warunkach określonych przez zarządców dróg;

5) dopuszczenie, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi, wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych, sytuowanie tejże sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów;

6) zakaz lokalizacji wolno stojących anten, masztów i ich konstrukcji wsporczych;

7) dopuszczenie lokalizacji anten i ich konstrukcji wsporczych na budynkach usługowych (z wyłączeniem obiektów oświaty i zdrowa) zlokalizowanych na terenach usługowych; przy zachowaniu min.100 m odległości nadajnika od terenów mieszkaniowych.

8) dopuszczenie lokalizacji anten i ich konstrukcji wsporczych na budynkach garaży wielopoziomowych przy zachowaniu odległości o której mowa pkt 7.

9) lokalizowanie anten o których mowa w punktach 7 i 8 musi być poprzedzone analizą oddziaływania tych urządzeń na otoczenie uwzględniającą funkcjonujące i planowane w tym obszarze urządzenia wszystkich operatorów;

10) realizację wszelkich przyłącza infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych z wykluczeniem linii napowietrznych.

**§ 28.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

1) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;

2) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;

3) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;

4) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;

5) powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem;

6) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed inflirtacją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

**§ 29.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w Rozdziale 10, sieci, np.: telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych pod następującymi warunkami:

1) realizacji inwestycji nie narusza przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;

2) eksploatacja instalacji lub urządzenia nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, przy uwzględnieniu innych tego typu urządzeń których oddziaływania mogą się na siebie nakładać;

3)wszelkie przyłącza infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych należy realizować z wykluczeniem linii napowietrznych.

## Rozdział 11.
## Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 30.** W zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy dopuszcza się lokalizowanie zabudowy tymczasowej, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy.

**§ 31.** Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, tj.: w dniu wejścia w życie niniejszego planu, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy.

## Rozdział 12.
## Obszary ograniczonego użytkowania

**§ 32.** 1. W granicach objętym planem występują lokalne ograniczenia i utrudnienia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, które wynikają z istniejącego technicznego zainwestowania terenu, w tym:

1)linia elektroenergetyczna 30kV ze strefą ochroną szerokości 16m.

2. W obszarze strefy technicznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia:

1)zakazuje się wznoszenia budynków i użytkowania terenu, które mogłoby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz przebywających w ich sąsiedztwie ludzi;

2)zakazuje się nasadzenia drzew, które podczas swojego wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległości mniejszą niż 5m;

3)nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do słupów linii elektroenergetycznych sprzętu ciężkiego oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie (w obszarze słupów 15m od słupów);

4)dopuszcza się: użytkowanie strefy przy odpowiednim ograniczeniu rodzaju i wysokości zieleni, inne formy użytkowania terenu, w przypadku aktualizacji odpowiednich przepisów odrębnych lub indywidualnej zgody zarządcy linii elektroenergetycznej na dokonanie uprawnionego odstępstwa;

5)w przypadku zaistnienia zagrożenia trwałości lub bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych, wystąpienia zagrożenia porażeniowego lub innego bezpośrednio zagrażającego życiu lub zdrowi osób postronnych, zezwala się na jego usunięcie przez właściciela sieci elektroenergetycznej niezwłocznie po jego ujawnieniu.

3. Dopuszcza się możliwość likwidacji, zmiany trasy lub innego sposobu prowadzenia sieci infrastruktury technicznej i zmniejszenia lub likwidacji wyznaczonych stref technicznych. Uwolnione w ten sposób tereny mogą być wykorzystane jako zieleń, drogi, parkingi, inne sieci infrastruktury technicznej lub w inny sposób, ale taki sam jak tereny sąsiednie z uwzględnieniem innych ustaleń planu dla tych terenów.

## Rozdział 13.
## Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN/U – 3MN/U ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy jednorodzinnej, jednak bez możliwości jej rozbudowy; usługi z wyjątkiem:

a) sprzedaży, obsługi i napraw pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

e) produkcyjnych i przemysłowych;

f) usług oświaty i zdrowia;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce budowlanej;

b) obiekty małej architektury;

c) miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MN/U;

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) zieleń urządzona;

4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i rozbudowy istniejącej; dopuszcza się remonty i modernizację istniejącej zabudowy;

5) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 2 pkt 1;

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 50% (70% dla terenu 1MN/U na którym przewidziana jest zabudowa pierzejowa zwarta);

11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję (20% dla działek na których realizowana będzie zabudowa pierzejowa zwarta);

12) wysokość zabudowy – III kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11m;

13) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci $20^0$ - $35^0$ ; wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich, gdzie dopuszcza się dachy płaskie (do $12^0$ );

14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4m;

b) dachy jak w pkt 13, dopuszcza się dachy płaskie o nachylenia połaci do $12^0$ ;

c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;

16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic i ciągów pieszych;

17) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%.

**§ 34.** Dla terenów zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MNi – 2 MNi ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyjątkiem:

a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

e) produkcyjnych i przemysłowych;

f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce,

b) obiekty małej architektury;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNi

d) ciągi pieszo jezdne;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

f) zieleń urządzona.

4)warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 2 pkt 1;

5)dopuszcza się realizację zabudowy w granicy oraz w odległości mniejszej niż odpowiednio 3m i 4m od granicy dla działek o szerokości poniżej 15m;

6)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

7)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

8)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

9)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

10)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;

11)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

12)wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 11m;

13)dachy – dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci $35^0$ - $45^0$ ;

14)zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

15)forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna;

b) dachy jak w pkt 13, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia maksymalnie $12^0$ ;

c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;

16)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic i ciągów pieszych;

17)stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;

18)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, szczególnie:

a) dla zabudowy wolno stojącej: wielkość nowych wydzielonych działek: minimum 770$m^2$ (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 18m

b) dla zabudowy bliźniaczej: wielkość nowych wydzielonych działek minimum 550$m^2$ (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 14m

c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych do istniejącej sieci.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MNz ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: bliźniacza, szeregowa, zespołowa;

2)przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyjątkiem usług:

a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

e) produkcyjnych i przemysłowych;

f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce;

b) obiekty małej architektury;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNz;

d) ciągi pieszo jezdne;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona ogólnodostępna;

4)warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 2 pkt 1;

5)zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego;

6)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

7)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

8)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

9)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

10)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 50%;

11)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

12)wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 12m;

13)dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci $35^0$ - $45^0$ ; dla budownictwa mieszkaniowego jednokondygnacyjnego, bez użytkowego poddasza, określa się dachy symetryczne spadziste o kącie nachylenia połaci $20^0$ – $45^0$ ;

14)zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;

15)forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna;

b) dachy jak w pkt 13;

c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;

16)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

17)stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;

18)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości , zgodnie z Rozdziałem 8, szczególnie:

a) wielkość nowych wydzielonych działek dla zabudowy bliźniaczej minimum 550$m^2$ (z tolerancją minus 10%), przy szerokości frontu: min. 15m;

b) dla zabudowy szeregowej i zespołowej dopuszcza się powykonawczy podział działek, wynikający z zatwierdzonego projektu budowlanego, uwzględniający układ konstrukcyjny budynku;

c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych istniejącej sieci .

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MW – 12 MW ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury;

b) place zabaw dla dzieci;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MW;

d) ciągi pieszo jezdne;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

6)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

7)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 30%;

8)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

9)wysokość zabudowy – V kondygnacji nadziemnych i maksymalnie - 18m;

10)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

11)zakaz:

a) lokalizacji odrębnych wolno stojących obiektów usługowych;

b) lokalizowania garaży wolno stojących;

c) stosowania ogrodzeń.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 13 MW – 14 MW ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury;

b) place zabaw dla dzieci;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MW

d) ciągi pieszo jezdne;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone w Rozdziale 5;

6)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

7)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

8)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 30%;

9)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

10)wysokość zabudowy – III kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) dla budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, V kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 18m dla budynków położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej;

11)dachy – adaptuje się istniejące kształty dachu dla budynków położonych w strefie ochrony konserwatorskiej; dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $15^0$ , osłonięte attyką dla budynków położonych poza strefą ochrony konserwatorskiej;

12)zakaz:

a) lokalizacji odrębnych wolno stojących obiektów usługowych;

b) lokalizowania garaży wolno stojących;

c) stosowania ogrodzeń.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 15 MW ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)przeznaczenie dopuszczalne – adaptacja i rozbudowa istniejącej zabudowy jednorodzinnej;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury;

b) place zabaw dla dzieci;

c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MW;

d) ciągi pieszo jezdne;

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

f) zieleń urządzona;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

5)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

6)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

7)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

8)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 30%;

9)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

10)wysokość zabudowy – IV kondygnacje nadziemne i maksymalnie 15m;

11)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

12)zakaz stosowania ogrodzeń.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 16 MW – 20 MW ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa zespołowa, usługi do 30% powierzchni użytkowej z wyjątkiem:

a) sprzedaży, obsługi i naprawa pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury;

b) place zabaw dla dzieci;

c) ulice dojazdowe;

d) parkingi;

e) garaże wielopoziomowe;

f) ciągi pieszo – rowerowe i pieszo - jezdne;

g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

h) zieleń urządzona;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

5)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

6)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

7)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

8)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 35%;

9)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

10)wysokość zabudowy – IV kondygnacje nadziemne i maksymalnie 15m;

11)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

12)zakaz stosowania ogrodzeń;

13)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, w szczególności:

a) minimalna wielkość działki budowlanej 2 tys. $m^2$

b) dla zabudowy zespołowej dopuszcza się powykonawczy podział działek, wynikający z zatwierdzonego projektu budowlanego, uwzględniający układ konstrukcyjny budynku pozwalający jednoznacznie przyporządkować każdemu lokalowi niezależną działkę, spełniającą wymogi dostępu do drogi i mediów.

c) dla zabudowy wielorodzinnej nie dopuszcza się podziału sytuującego powstały budynek w granicy nieruchomości.

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 MW/U – 5 MW/U ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa w parterach budynków z wyjątkiem:

a) sprzedaży, obsługi i naprawa pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury;

b) place zabaw dla dzieci;

c) ulice dojazdowe;

d) parkingi;

e) ciągi pieszo – rowerowe i pieszo - jezdne;

f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

g) zieleń urządzona;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

5)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

6)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

7)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

8)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;

9)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

10)wysokość zabudowy – IV kondygnacje nadziemne i maksymalnie 15m;

11)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

12)zakaz stosowania ogrodzeń.

13)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, w szczególności:

a) minimalna wielkość działki budowlanej 3 tys. $m^2$

b) nie dopuszcza się podziału sytuującego powstały budynek w granicy nieruchomości.

**§ 41.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U – 4U, 9U ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi handlu, gastronomii, z wyjątkiem usług uciążliwych oraz usług:

a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi;

c) zieleń urządzona;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

6)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

7)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;

8)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję, dla terenu 3U i 9U minimum 40%;

9)wysokość zabudowy – I kondygnacja nadziemna i maksymalnie 6m;

10)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

11)zakaz stosowania ogrodzeń.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5 U – 8 U ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi z wyjątkiem usług uciążliwych oraz usług:

a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli;

b) sprzedaży paliw;

c) handlu odpadami i złomem;

d) handlu hurtowego;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi;

c) zieleń urządzona;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

6)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

7)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 60%;

8)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

9)wysokość zabudowy – III kondygnacje nadziemne i maksymalnie 10 m;

10)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

11)zakaz stosowania ogrodzeń dla terenu 5 U .

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UO ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi związane wyłącznie z działalnością podstawową;

c) elementy małej architektury;

d) zieleń urządzona;

e) boiska szkolne, place zabaw, urządzenia sportowe;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

6)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

7)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 25%;

8)wysokość zabudowy – III kondygnacje nadziemne i maksymalnie 12 m;

9)dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $12^0$ , osłonięte attyką;

10)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 44.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UK ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi;

c) elementy małej architektury;

d) zieleń urządzona;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

5)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

6)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określone w Rozdziale 5;

7)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

8)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

9)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – nie określa się;

10)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

11)wysokość zabudowy – nie określa się, z zastrzeżeniem ustaleń Rozdziału 5;

12)dachy – nie określa się, z zastrzeżeniem ustaleń Rozdziału 5;

13)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 UK ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym;

3)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi;

c) elementy małej architektury;

d) zieleń urządzona;

4)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

5)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

6)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

7)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

8)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – nie określa się;

9)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

10)wysokość zabudowy – nie określa się; możliwość lokalnej dominanty

11)dachy – nie określa się;

12)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 46.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UO+Z ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i zieleń urządzona;

2)przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) parkingi związane wyłącznie z działalnością podstawową;

c) elementy małej architektury;

d) boiska, place zabaw dla dzieci;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;

6)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

7)wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 25%;

8)tereny zielone – minimum 55% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

9)wysokość zabudowy – III kondygnacje nadziemna i maksymalnie 12m;

10)dachy – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym $15^0$ , osłonięte attyką;

11)zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 47.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 Z – 4 Z ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej,

2)przeznaczenie uzupełniające: elementy małej architektury, boiska, place zabaw dla dzieci;

3)przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej;

4)zasady ochrony środowiska i przyrody określone w Rozdziale 4;

5)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10.

6)Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z, 3Z i 4Z obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i obsługi komunikacyjnej

a) obowiązek urządzenia terenów zielonych poprzez wprowadzenie zieleni niskiej, średnio wysokiej i wysokiej,

b) obowiązek zagospodarowania ternu elementami małej architektury i oświetlenia,

c) dopuszcza się wykorzystanie okolicznościowe terenu 1Z na imprezy masowe

d) zakaz wyznaczania stałych miejsc postojowych

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 ZD – 2 ZD określa się:

1)przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe;

2)przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa altan i budynków gospodarczych oraz budowa parkingów obsługujących wyznaczony teren; przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;

5)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;

6)wielkość i wymiary działek - nie określa się;

7)wskaźnik zabudowy działki – maksymalnie 20% powierzchni wydzielonej działki nie więcej niż 35 $m^2$ ;

8)powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 70% powierzchni wydzielonej działki;

9)wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna i wysokość 5m;

10)dachy – dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci $20^0$ - $35^0$ .

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 Zi - 3 Zi ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;

2)przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące zmniejszeniu niekorzystnych oddziaływań komunikacyjnych i innych;

3)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa w Rozdziale 3;

4)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa w Rozdziale 4;

5)infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10.

**§ 50.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDGP 1/2 ustala się:

1)przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg GP – główna ruchu przyspieszonego;

2)przeznaczenie uzupełniające: dodatkowa droga serwisowa do obsługi terenów oznaczonych: 7U, 1MN/U - 3MN/U, 1UK;

3)przeznaczenie dopuszczalne:

a) zgodnie z Rozdziałem 9;

b) dopuszcza się dla terenu 1MN/U lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi, wzdłuż drogi serwisowej po jej południowej stronie i poza jej obrysem;

4)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 30m;

5)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 25 m, dla budynków nie podlegających ochronie akustycznej. Dla pozostałych budynków poza wyznaczoną linią izofony ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego

6)ust. 5 nie dotyczy obszaru dla którego przewidziano linię zabudowy pierzejowej;

**§ 51.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDZ 1/2 ustala się:

1)przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg Z;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 20m;

4)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 8m;

5)lokalizację mediów nie związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem drogi należy projektować poza obszarem pasa drogowego.

**§ 52.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDL1/2 i 1 KDLp1/2 - 4 KDLp1/2 ustala się:

1)przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg lokalnych;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m;

4)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 6m.

**§ 53.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDD, 1 KDDp ustala się:

1)przeznaczenie na cele komunikacji drogowej dojazdowej;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10m;

4)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m;

**§ 54.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW ustala się:

1)przeznaczenie na cele komunikacji drogowej wewnętrznej;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10m;

4)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m.

**§ 55.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDW – 4 KDW, 1 KDWp, 2 KDWp ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe na cele komunikacji drogowej wewnętrznej;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6m;

4)odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m.

5)zakaz sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg

**§ 56.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KC – 7 KC ustala się:

1)przeznaczenie na cele ciągów pieszo - rowerowych;

2)przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;

3)szerokość w liniach rozgraniczających – 3m.

**§ 57.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KP – 3 KP ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – parkingi i sieć infrastruktury technicznej;

2)nie dopuszcza się lokalizacji parkingów wielopoziomowych oraz wielopoziomowych garaży indywidualnych i zbiorowych;

3)obowiązek odwodnienia powierzchni parkingu polegający na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu;

4)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

5)wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KG – 10 KG ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe – garaże indywidualne i zbiorowe jako jednego lub zespołu obiektów o jednolitym charakterze architektury i sieci infrastruktury technicznej;

2)przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, parkingi wielopoziomowe oraz myjnie samochodowe na terenie 4KG;

3)zakaz wykorzystania garażu do prowadzenia działalności gospodarczej, z wyjątkiem usług związanych z obsługą i naprawą pojazdów samochodowych i motocykli (do dwóch stanowisk włącznie);

4)nakaz sytuowania nowych garaży wyłącznie zgodnie z całościowym projektem zagospodarowania zespołu, z ujednoliceniem detali zadaszeń, stolarki i kolorystyki;

5)obowiązek odwodnienia powierzchni placu wokół garaży polegające na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu;

6)w przypadku zespołu liczącego łącznie więcej niż 50 stanowisk należy przewidzieć lokalizację sanitariatu publicznego podłączonego do kanalizacji;

7)powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;

8)wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. W przypadku garaży wielopoziomowych – 1 drzewo na 10 miejsc postojowych

**§ 59.** Dla terenu o symbolu C ustala się przeznaczenie podstawowe jako tereny infrastruktury cieplnej (węzeł cieplny). Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 10 m.

## Rozdział 14.
## Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**§ 60.** Na całym obszarze ustala się:

1)30% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 7 – 8 U;

2)20% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U;

3)10% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNi, MNz, 16-20 MW;

## Rozdział 15.
## Ustalenia końcowe

**§ 61.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

**mgr Sławomir Święch**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXX/1213/2010
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 29 czerwca 2010 r.
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXX/1213/2010
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 29 czerwca 2010 r.
Zalacznik2.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXX/1213/2010
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 29 czerwca 2010 r.
Zalacznik3.pdf

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Nowa Kolona Saturn" zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przpisami o finansach publicznych**