

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIASTA WODZISŁAWIA ŚLĄSKIEGO**  
**z dnia ..... 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisław Śląski**  
**– terenu pojedynczych działek zlokalizowanych w różnych dzielnicach miasta,**  
**zwany dalej „planem”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz zgodnie z uchwałą Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego nr XXII/219/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego”

Rada Miasta Wodzisławia Śląskiego  
uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisław Śląski – terenu pojedynczych działek zlokalizowanych w różnych dzielnicach miasta, zwany dalej „planem”.**

**Rozdział 1      Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

**1. Plan obejmuje powierzchnię 25,97 ha.**

**2. Integralną część planu stanowią:**

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) skorowidz arkuszy załączników graficznych;
- 3) załączniki graficzne nr 1-25 – w skali 1:1000, 1:1400, 1:2000, zwane dalej „rysunkiem planu”;
- 4) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 5) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

- 1) "planie" – należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) "rysunku planu" – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000 lub 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 symbolem;
- 4) "przeznaczeniu terenu" – należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) "przeznaczeniu podstawowym" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie, jakie może występować na działce inwestycyjnej w sposób samodzielny, a jego udział musi stanowić więcej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 6) "przeznaczeniu towarzyszącym" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu, a jego udział musi stanowić mniej niż 50% powierzchni w ramach poszczególnych działek inwestycyjnych;
- 7) "usługach nieuciążliwych" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi;
- 8) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na zewnętrznej krawędzi której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

- 9) "reklamie" – należy przez to rozumieć: tablice i urządzenia reklamowe będące nośnikami informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) "powierzchni biologicznie czynnej" – należy przez to rozumieć: grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki inwestycyjnej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 11) "intensywności zabudowy" – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji projektowanego budynku lub budynków do powierzchni całkowitej działki inwestycyjnej;
- 12) "liczbie kondygnacji" – należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku;
- 13) "działce inwestycyjnej" – należy przez to rozumieć: jedną lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę.

## § 2.

### 1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 4) dopuszczalna zabudowa bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) powiązanie komunikacyjne;
- 6) przeznaczenie terenu:
  - a) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z równoważną zabudową usługową;
  - b) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
  - d) **MNe/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z towarzyszącą zabudową usługową;
  - e) **UP** – teren usług publicznych;
  - f) **UC** - teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
  - g) **U** – teren zabudowy usługowej;
  - h) **RP** – tereny upraw polowych;
  - i) **ZP** – teren zieleni parkowej;
  - j) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
  - k) **WSR** – teren wód śródlądowych (teren rowu melioracyjnego);
  - l) **KDG** – teren dróg publicznych – klasy głównej;
  - m) **KDZ** - teren dróg publicznych - klasy zbiorczej;
  - n) **KDL** – teren dróg publicznych – klasy lokalnej;
  - o) **KDD** – teren dróg publicznych – klasy dojazdowej;
  - p) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
  - q) **IE**- teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) ochrona dóbr kultury:
  - a) obiekt wskazany do objęcia opieką konserwatorską
- 8) strefy i tereny ochronne:
  - a) granica strefy oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia;
  - b) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej wodociągowej;
  - c) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
  - d) granica strefy obsługi technicznej sieci infrastruktury.

### 2. Oznaczenia nie będące ustaleniami planu – o charakterze informacyjnym:

- 1) linia rozgraniczająca tereny – orientacyjna;
- 2) strefy i tereny ochronne:
  - a) granica poziomu użytkowego wód podziemnych;
  - b) granica terenu o złożonych warunkach geologicznych;

- 3) infrastruktura techniczna istniejąca:
  - a) sieć kablowa wysokiego napięcia;
  - b) sieć napowietrzna średniego napięcia;
  - c) sieć kanalizacyjna grawitacyjna - sanitarna;
  - d) sieć wodociągowa główna.

### § 3.

#### **1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) na obszarze planu przeznaczenia terenów są zgodne z: §2 ust.1 pkt 7 oraz ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe” §4 ÷ §21.

#### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się zachowanie budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych;
- 3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
  - a) reklamy powinny nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania: osi jezdni, płaszczyzn fasad budynków i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie;
  - b) na obszarze poszczególnych terenów przeznaczonych pod drogi oraz na terenach sąsiednich w strefie pomiędzy istniejącymi i projektowanymi budynkami a liniami rozgraniczającymi z drogami, reklamy powinny być w miarę możliwości znormalizowane w zakresie: formatu i wysokości umiejscowienia, ukierunkowania oraz odległości między sobą;
  - c) zakaz lokalizowania reklam na: pomnikach oraz w promieniu 50 m od nich; na obiektach małej architektury (w tym: latarniach); na urządzeniach technicznych (w tym: szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych); na drzewach; w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie; w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
  - d) zakaz lokalizowania reklam na wysokości większej niż: 5 m, licząc od poziomu terenu do ich górnej krawędzi, z wyjątkiem reklam, których treść związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej, na której te reklamy są zlokalizowane;
  - e) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni informacyjnej i promocyjnej większej niż: 6 m<sup>2</sup> w ramach jednej działki inwestycyjnej;
  - f) zakaz umieszczania więcej niż 1 szt. tablicy reklamowej na jednej wolno stojącej konstrukcji służącej do jej zamocowania;
  - g) zakaz umieszczania reklam na dachach;
  - h) w strefie A - ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się ograniczenia lokalizacji reklam zgodnie z ust. 4 pkt 1 lit. f.

#### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej ustala się: na terenach: MN, MN/U, MNe/U, MW-U równoważny poziom dźwięku A nie powinien przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów MN, MN/U, MNe/U oraz wielorodzinnej dla terenu MW-U;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach szczególnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną.

#### **4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) tereny 19.MW-U, 20.U znajdują się w całości w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w jej zasięgu ustala się:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznego otoczenia w zakresie skali;

- b) uzupełnienie zabudowy według historycznych linii rozgraniczających poszczególne kwartały zabudowy staromiejskiej budynkami w zabudowie zwartej, z zachowaniem historycznego układu parcelacyjnego;
  - c) możliwość likwidacji oficyn i budynków towarzyszących we wnętrzach kwartałów urbanistycznych po uzyskaniu zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz kształtowania ogólnodostępnych pasaży;
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - e) w przypadku remontów obiektów zabytkowych należy zachować zabytkowe sklepienia, bryłę, spadki i formę dachu, detal architektoniczny, historyczną stolarkę z możliwością jej wymiany na nową z zachowaniem: wielkości otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki, utrzymania pierwotnego historycznego wystroju elewacji oraz należy stosować materiały tradycyjne używane w pracach konserwatorskich;
  - f) w zakresie lokalizacji reklam dopuszcza się wyłącznie reklamy harmonizujące z zabudową, informujące o usługach zlokalizowanych w strefie parteru oraz zakaz lokalizacji wiszących i wolno stojących tablic reklamowych (bilbordów);
  - g) wyburzenia obiektów sprzed 1945 roku wymagają każdorazowo indywidualnej oceny przez służby konserwatorskie, wniosek o wyburzenie musi opierać się na ekspertyzie technicznej danego budynku; zgoda na wyburzenie musi być poprzedzona wykonaniem dokumentacji dla celów archiwalnych;
  - h) przed przystąpieniem do wszelkich prac inwestycyjnych obowiązek uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta w Wodzisławiu Śl. - na etapie koncepcji;
  - i) wszelkie prace zmieniające wygląd zewnętrzny budynków sprzed 1945 roku, zieleni i małej architektury wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) na terenach: **19.MW-U, 20.U** wszelkie prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi;
- 3) na terenach: **5.MN, 6.RP, 9.MN, 10.MN, 11.UC, 12.U, 13.ZNU, 14.UC, 22.MN, 23.MN, 44.U, 45.U, 46.ZNU, 47.ZNU, 48.KDZ, 49.KDW, 51.KDL, 52.ZP, 53.KDG, 62.KDD** należy zapewnić nadzór archeologiczny dla wszystkich prac ziemnych.
- 5. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) dla realizacji celów publicznych przeznacza się następujące tereny: **UP, UC.**
- 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**
- 1) obszar planu objęty jest obszarami górniczymi:
- a) „Pszów” - KW S.A. Oddział KWK „Rydułtowy” w Rydułtowach, obejmujący tereny: **1.MNe/U, 2.MN;**
  - b) „Radlin I” - KW S.A. Oddział KWK „Marcel” w Radlinie, obejmujący tereny: **14.UC, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 41.MN;**
  - c) "Wilchwy" - KW S.A. Oddział KWK „Marcel” w Radlinie, pozostałe tereny;
- 2) uzyskanie szczegółowych warunków geologiczno-górniczych w granie nadzoru górniczego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 3) poprzedzenie realizacji inwestycji na terenie górniczym uzyskaniem aktualnych danych dotyczących wpływu prowadzonej i projektowanej eksploatacji górniczej na daną inwestycję od przedsiębiorcy górniczego;
- 4) częściowo obszar planu znajduje się w granicy obszaru użytkowego poziomu wód podziemnych, na terenach: **10.MN, 11.UC, 12.U, 14.UC, 10.MN, 12.U, 13.ZNU, 15.WSR, 44.U, 46.ZNU, 45.U, 49.KDW, 53.KDG** oraz część terenów: **11.UC, 14.UC, 47.ZNU, 48.KDZ, 51.KDL, 52.ZP;**
- 5) częściowo obszar planu znajduje się w strefie technologicznej od linii energetycznej średniego napięcia (powyżej 1 kV), po 6 m z każdej strony osi linii, w jej zasięgu ustala się:
- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzgodnieniu jej rodzaju z zarządcą linii energetycznej, z uwzględnieniem konieczności zachowania dojazdów do stanowisk słupowych;
  - b) zachowanie zabudowy zlokalizowanej w jej zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy, po uzgodnieniu z zarządcą linii elektroenergetycznej;
- 6) częściowo obszar planu znajduje się w strefie ochronnej infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej i w strefie obsługi technicznej infrastruktury, w ich zasięgu ustala się:

- a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy po uzgodnieniu jej rodzaju z zarządcą sieci;
  - b) zachowanie zabudowy zlokalizowanej w jej zasięgu z możliwością jej modernizacji oraz przebudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 7) na obszarze planu występują tereny o złożonych warunkach geologicznych, na terenach: **2.MN**, **23.MN**, na ich obszarze ustala się:
- a) obowiązek ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów poprzez wykonanie odpowiednich ekspertyz lub dokumentacji geotechnicznych, a także sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskich, stosownie do określonych w przepisach szczególnych rodzajów warunków gruntowych oraz kategorii geotechnicznych obiektów lub ich poszczególnych części;
  - b) obowiązek realizacji każdej inwestycji i przekształcania terenu w sposób nie naruszający naturalnego ukształtowania terenu oraz nie generujący powstawania osuwisk (np. poprzez tworzenie sztucznych skarp i nasypów, nie umocnionych wykopów);
  - c) zagospodarowanie terenu w sposób przeciwdziałający niekorzystnym zjawiskom związanym z ulewnymi deszczami oraz topnieniem śniegu;
  - d) nakaz doprowadzenia wód deszczowych wyłącznie w sposób zorganizowany;
  - e) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią dobrze wiążącą grunt;
- 8) dla terenu **29.MN/U** w sąsiedztwie linii kolejowej nr 158: Rybnik Towarowy – Chałupki, ustala się:
- a) usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na obszarze planu występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi rzeki Leśnicy: **14.UC**, **44.U45.U**;
- 10) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną.

#### **7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

#### **8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, ustala się:
- a) dla terenu: **5.MN** powiązanie od północy z ul. dojazdową do ul. Jarosława Dąbrowskiego;
  - b) dla terenu: **7.MN/U** powiązanie od północy z ul. Bolesława Chrobrego;
  - c) dla terenu: **9.MN** powiązanie od wschodu z ul. Kosynierów;
  - d) dla terenu: **10.MN** powiązanie od południa z ul. Wysoką;
  - e) dla terenu: **19.MW-U** powiązanie od zachodu z ul. św. Jana;
  - f) dla terenu: **20.U** powiązanie od północy z ul. Zamkową;
  - g) dla terenu: **23.MN** powiązanie od zachodu z ul. Ciekawą;
  - h) dla terenów: **24.MN**, **25.MN** powiązanie z drogą dojazdową do ul. Skrzyszowskiej;
  - i) dla terenu: **27.MN/U** powiązanie ciągiem pieszo-jezdnym prowadzącym do ul. Pszowskiej;
  - j) dla terenów: **32.KDW**, **33.KDW** powiązanie od południowo-wschodu z ul. Starowiejską;
  - k) dla terenu: **48.KDZ** powiązanie z ul. Osiedle Przyjaźni i ul. Rybnicką;
  - l) dla terenu: **53.KDG** powiązanie z ul. Łużycką i ul. Jastrzębską od południa;
  - m) dla terenów: **54.KDG**, **55.KDG**, **56.KDG** powiązanie z ul. Pszowską;
  - n) dla terenu: **57.KDL** powiązanie od południa z ul. Radlińskie Chałupki;
  - o) dla terenu: **58.KDD** powiązanie z ul. Poprzeczną;
  - p) dla terenu: **59.KDD**, **60.KDD** powiązanie z ul. Ładną;
  - q) dla terenu: **61.KDG** powiązanie z ul. Młodzieżową;
  - r) dla terenu: **62.KDD** powiązanie z ul. Moniuszki;
  - s) dla terenu: **63.KDD** powiązanie z ul. św. Jadwigi;
  - t) dla terenu: **64.KDD** powiązanie z ul. Świerkową;
- 2) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy: dróg publicznych i dróg wewnętrznych są zgodne z ustaleniami rozdziału „Ustalenia szczegółowe”;
- 3) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
- a) minimalnie: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

- b) minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla terenów, dla których nie został ustalony inny wskaźnik w ustaleniach szczegółowych;
- c) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy na terenach: **MN**, **MN/U**, **MNe/U**, **MW-U**, **U** (za wyjątkiem terenu **20.U**), **UC** należy zlokalizować w ramach działek inwestycyjnych, na której te budynki są usytuowane lub na specjalnie wyznaczonym obszarze w bezpośrednim sąsiedztwie, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - c) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - d) zakaz odprowadzania ścieków z budynków do bezodpływowych zbiorników;
- 6) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:
  - a) budowę kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - b) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - c) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
  - d) zagospodarowanie wód opadowych na terenach własnych inwestorów lub odprowadzanie ich z działek w trawnikach przez system rozsączający do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) budowę stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby – w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
  - b) na terenach **19.MW-U**, **20.U** dopuszcza się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami kablowymi izolowanymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez administratora sieci;
  - c) na pozostałych terenach dopuszcza się realizację zasilania w średnie napięcie liniami kablowymi izolowanymi lub napowietrznymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz standardami przyjętymi do stosowania przez administratora sieci, a sposób realizacji zależy będzie od przyjętego rozwiązania technicznego i oceny ekonomicznej;
  - d) ewentualna przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia kolidujących z zabudową mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową odbywać się będzie na koszt inwestora, po uzyskaniu warunków przebudowy i uzgodnieniu odpowiedniego rozwiązania technologicznego z administratorem sieci;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) budowę sieci gazowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - b) dostawę gazu na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
  - b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej, zgodnych z obowiązującymi przepisami;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
  - a) świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - b) realizację sieci teletechnicznej zapewniającej obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, zgodnie z potrzebami;
  - c) lokalizowanie urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie miejscach, jako wolno stojących (na terenach, do których gestor sieci posiada tytuł prawny), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;
  - d) realizacja sieci teletechnicznych w wykonaniu podziemnym, z dopuszczeniem zachowania sieci w wykonaniu napowietrznym;

- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko znajdujące się poza obszarem planu;
  - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
  - c) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z wewnętrznych ulic dojazdowych;
  - d) selektywną zbiórkę odpadów;
  - e) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów.

**9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) ustala się dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z planowanym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
  - a) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice;
  - b) zakaz użytkowania działek niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na ich obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach inwestycyjnych do nich przylegających.

**10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.**

**11. Na obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych:**

**12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: U, UC stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 30%, słownie: trzydzieści procent;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, MN/U stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 20%, słownie: dwadzieścia procent;
- 3) dla pozostałych terenów objętych planem, stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, nie ustala się.

## **Rozdział 2      Ustalenia szczegółowe**

### **§ 1.**

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.MNe/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod zabudowę usług nieuciążliwych na działkach wydzielonych lub wspólnych o powierzchni nieprzekraczającej 30% zabudowy, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz handlu hurtowego;
  - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) pod obiekty małej architektury;
  - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: MNe/U i terenów bezpośrednio do niego przylegających;
  - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) pod zielenią urządzone.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) rozbudowę, przebudowę, wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami określonymi dla terenu MNe/U;
- 2) lokalizowanie budynków w układzie wolno stojącym;
- 3) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku mieszkalnego wydzielenia lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1,5 m nad poziom terenu;
- 6) wysokość zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2,5 kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 7) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 8) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,4;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25 – 45 stopni;
- 11) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
- 12) zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnym inwestorów;
- 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 20 m.

**§ 2.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.MN/U, 7.MN/U, 27.MN/U, 29.MN/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod zabudowę usług nieuciążliwych, o powierzchni nieprzekraczającej 30% zabudowy, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
  - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) pod obiekty małej architektury;
  - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN/U i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) pod zielenią urządzone.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) rozbudowę, przebudowę, wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami określonymi dla terenów MN/U;
- 2) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym;
- 3) dopuszczenie w ramach części parterowej budynku mieszkalnego wydzielenia lokalu usługowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) wynoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1,5 m nad poziom terenu;
- 6) wysokość zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej i usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2,5 kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;



- 7) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 8) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,4;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie 25 – 45 stopni;
- 11) dla zabudowy usługowej stosowanie dachów dowolnych;
- 12) zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnym inwestorów;
- 13) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych i blachy;
- 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) dla terenu 27.MN/U minimalna odległość ogrodzenia od krawędzi cieku wodnego znajdującego się poza granicą planu: 1,5 m.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 20 m.

**§ 3.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 2.MN, 5.MN, 9.MN, 10.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 28.MN, 31.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 41.MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod lokale usługowe wydzielone w parterowej kondygnacji budynku mieszkalnego, o powierzchni nieprzekraczającej 30% zabudowy, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
  - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) pod obiekty małej architektury;
  - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: MN i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) rozbudowę, przebudowę, wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami określonymi dla terenów MN;
- 2) lokalizowanie budynków w układzie: wolno stojącym;
- 3) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1,5 m nad poziom terenu;
- 4) wysokość zabudowy: mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2,5 kondygnacje nadziemne, plus poddasze użytkowe i nie więcej niż: 12 m;
- 5) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 6) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,4;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 8) stosowanie dachów: dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie 25 – 45 stopni;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 20 m.

**4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: 2.MN obsługa komunikacyjna od drogi dojazdowej, poprzez teren działek: 413/50 lub 414/50;

**§ 4.**

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 19.MW-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
  - b) pod wydzielone lokale nieuciążliwych usług handlu, biur i administracji, oświaty i zdrowia;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod obiekty małej architektury;
  - b) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże wbudowane przewidziane do obsługi terenu: MW-U i terenów bezpośrednio do niego przylegających;
  - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) pod zieleni urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) przebudowę i wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami określonymi dla terenu: MW-U;
- 2) wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż: 18 m;
- 3) w wypadku wymiany zabudowy, wysokość nowej zabudowy, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2,5 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż: 12 m;
- 4) zakaz lokalizowania zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży;
- 5) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25 – 45 stopni;
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 9) umieszczanie szyldów i reklam wyłącznie na elewacji kondygnacji parterowej;
- 10) zakaz umieszczania szyldów i reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na terenie MW-U;
- 11) zakaz umieszczania szyldów i reklam wolno stojących.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 1600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę minimum: 18 m.

**4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny i minimum 1 miejsca postojowego na każde 60 m<sup>2</sup> usług;
- 2) zakaz umieszczania anten satelitarnych na elewacji i przed elewacją budynku.

## § 5.

### 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 20.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod lokale mieszkalne zlokalizowane powyżej parterowej kondygnacji budynku;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenu: U i terenów bezpośrednio do niego przylegających;
  - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) pod zielenią urządzone.

### 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) wysokość zabudowy usługowej, liczonej od poziomu terenu do jej najwyższego punktu nie może być wyższa od zabytkowego budynku dawnego browaru, ul. Zamkowa 1, w tym:
  - a) dla budynków usytuowanych wzdłuż wschodniej granicy terenu 20.U: maksymalna wysokość budynków do wysokości gzymsu zabytkowego budynku dawnego browaru na odcinku 20 m, na pozostałym odcinku – do indywidualnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - b) budynków usytuowanych wzdłuż zachodniej oraz południowej granicy terenu 20.U :  
3 kondygnacje naziemne wraz z poddaszem;
- 1) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 2) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 2,0;
- 3) dachy: wielospadowe z zasadniczym spadkiem w kierunku dziedzińca wewnętrznego;
- 4) dopuszczenie otworów okiennych od strony parku i pałacu, z wykluczeniem witryn sklepowych;
- 5) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

### 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie 20.U zlokalizowany jest budynek dawnego browaru zamkowego przy ulicy Zamkowej (oznaczony na rysunku planu), wskazany do objęcia ochroną konserwatorską, zgodnie z § 3 ust. 4.

### 3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:

- 1) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 10 m.

## § 6.

### 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 12.U, 17.U, 21.U, 44.U, 45.U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod obiekty małej architektury;
  - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: U i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) pod zielenią urządzone.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1,5 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 2,5 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż 15 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 5) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów dowolnych;
- 8) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych, blachy oraz niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) zapewnienie miejsc parkingowych na terenie własnym inwestorów;
- 11) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: WSR lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m;
- 12) dla terenu 44.U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów leżących poza granicą planu, w tym z ul. Łużyckiej;
- 13) dla terenu 45.U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenów leżących poza granicą planu, w tym z ul. Łużyckiej oraz terenu 14.UC, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę usługową na minimum: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę usługową na minimum: 20 m.

**§ 7.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 11.UC, 14.UC ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) pod zabudowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, z wykluczeniem lokalizacji warsztatów samochodowych i stacji paliw;
  - b) pod zabudowę usług nieuciążliwych, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, warsztatów samochodowych i myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod obiekty małej architektury;
  - b) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - c) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: UC i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - d) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) lokalizowanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) wnoszenie poziomu parteru budynków na maksymalną wysokość: 1,5 m nad poziom terenu;
- 3) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 15 m;
- 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m;
- 5) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksimum: 1,0;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimum: 30%;
- 7) stosowanie dachów dowolnych;
- 8) zapewnienie minimum: 40 miejsc postojowych na terenie własnym inwestorów na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz minimum 1 na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych usług;
- 9) zakaz stosowania pokrycia elewacji w formie: niewykończonych ścian konstrukcyjnych i osłonowych wykonanych z: pustaków ceramicznych, bloczków betonowych, gazobetonowych, itp.;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 11) staranne wykończenie strefy wejściowej zaakcentowanej dominantą architektoniczną;
- 12) zachowanie istniejącego ciek wód (rowu melioracyjnego);
- 13) w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu: WSR oraz rzeki Leśnicy lokalizowanie ogrodzeń w odległości minimum: 1,5 m.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 50 m.

### **§ 8.**

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 16.UP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zabudowę usług publicznych, w tym: administracji, oświaty, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod parkingi publiczne;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod obiekty i budynki gospodarcze;
  - d) pod wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: UP i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - e) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) pod zieleni urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) wysokość zabudowy usługowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksymalnie: 16 m;
- 2) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksymalnie: 5 m;
- 3) intensywność zabudowy na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na maksymalnie: 0,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę na minimalnie: 30%;
- 5) stosowanie dachów: płaskich, dwuspadowych oraz wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 20 – 45 stopni;
- 6) zakaz sprowadzania połączeń dachowych do poziomu terenu.

**3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 7, przy czym ustala się:**

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielonych działek pod zabudowę na minimum: 30 m.

### **§ 9.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.RP, 50.RP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod uprawy polowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod zabudowę związaną z rolniczą działalnością produkcyjną, za wyjątkiem uciążliwej działalności produkcyjnej;

- b) pod wewnętrzne drogi dojazdowe przewidziane do obsługi terenów: **RP** i terenów bezpośrednio do nich przylegających;
  - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) rozbudowę, przebudowę, wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami określonymi dla terenów **RP**;
  - 2) wysokość zabudowy związanej z rolniczą działalnością produkcyjną liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe i nie więcej niż: 10 m;
  - 3) wysokość zabudowy gospodarczej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m.

#### **§ 10.**

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu 3.ZNU, 8.ZNU, 13.ZNU, 26.ZNU, 30.ZNU, 42.ZNU, 46.ZNU, 47.ZNU ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń nieurządzoną;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) pod obiekty małej architektury;
    - b) pod terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
    - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) zakaz zabudowy;
  - 2) zakaz składowania i wylewania odpadów;
  - 3) dopuszczenie rekultywacji terenów: **13.ZNU, 46.ZNU**;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji braku możliwości ich realizacji poza przedmiotowymi terenami.

#### **§ 11.**

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 52.ZP ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod zieleń parkową;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) pod obiekty małej architektury;
    - b) pod terenowe obiekty i urządzenia sportowe;
    - c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) zakaz zabudowy.

#### **§ 12.**

- 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 18.IE ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące:
    - a) pod obiekty małej architektury;
    - b) pod zieleń urządzoną.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**
- 1) wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego punktu, na maksimum: 6 m.

### § 13.

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 15.WSR ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 2, przy czym ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy.

### § 14.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 53.KDG, 54.KDG, 55.KDG, 56.KDG, 61.KDG ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi publiczne klasy głównej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (wydzielenia pod drogi zlokalizowane częściowo poza granicą planu).

### § 15.

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 48.KDZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogę publiczną klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (wydzielenie pod drogę zlokalizowaną częściowo poza granicą planu).

### § 16.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 51.KDL, 57.KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodnie z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: 51.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 12 m;
- 2) dla terenu: 57.KDL szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 20 m.

### § 17.

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 58.KDD, 59.KDD, 60.KDD, 62.KDD, 63.KDD, 64.KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod zieleń urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodne z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (wydzielenia pod drogi zlokalizowane częściowo poza granicą planu).

**§ 18.**

**1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 32.KDW, 33.KDW, 39.KDW, 40.KDW, 43.KDW, 49.KDW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: pod drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie towarzyszące:
  - a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - b) pod obiekty małej architektury;
  - c) pod zielenią urządzoną.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, zgodne z § 3 ust. 8, przy czym ustala się:**

- 1) dla terenu: **32.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających (wydzielenie pod drogę zlokalizowaną częściowo poza granicą planu) na minimum: 1,5 m;
- 2) dla terenu: **33.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających (wydzielenie pod drogę zlokalizowaną częściowo poza granicą planu) na minimum: 2 m;
- 3) dla terenu: **39.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 8 m;
- 4) dla terenu: **40.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 7,5 m;
- 5) dla terenu: **43.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m;
- 6) dla terenu: **49.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na minimum: 6 m.

**Rozdział 3  
Ustalenia końcowe**

**§ 1.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Wodzisławia Śląskiego.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

**§ 3.**

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

Załączniki graficzne o których mowa w §1 ust. 2 pkt. 3 projektu uchwały są do wglądu w Biurze Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego.

-uzasadnienie-

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe wymagają uchwalenia przez Radę Gminy – art. 20, ust.1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

Przedmiotowa uchwała umożliwi realizację inwestycji o funkcji mieszkaniowej i usługowej.