

**Uchwała Nr XIII/138/07**  
**Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego**  
**z dnia 27 września 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego dla obszaru oznaczonego symbolem **OK6** przy ulicy Młodzieżowej, graniczący z Gminą Lubomia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art.20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego”

Rada Miasta Wodzisławia Śląskiego  
uchwala:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego dla obszaru oznaczonego symbolem OK6, przy ulicy Młodzieżowej, graniczący z Gminą Lubomia.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przedmiot planu**

§ 1.1 Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar oznaczony symbolem OK6, przy ulicy Młodzieżowej, graniczący z Gminą Lubomia, w granicach określonych w uchwale nr IX/89/07 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 31 maja 2007 r.

2 Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wodzisławia Śląskiego obszaru OK6 (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pod nazwą „Rysunek planu”,
- 2) Załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania,

3 Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono na rysunku planu.

§ 2.1 W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1) przeznaczenie terenów,
- 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 potrzeb kształtowania 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**2**W załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia cyfrowo-literowe określające numer i przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ograniczonego użytkowania,

**3**W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) istniejące sieci infrastruktury technicznej,
- 2) granice miasta
- 3) granice terenów górniczych

## **ROZDZIAŁ 2** **Ustalenia ogólne**

§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego o ile z treści przypisu nie wynika inaczej,
- 2) planie - należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1:2000,
- 4) jednostce planu lub terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) oznaczeniach nr ...,... – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie jednostki planu, odpowiednio: {nr} - oznaczenie cyfrowe jednostki planu, {...,...} – przeznaczenie terenu,
- 6) ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną w ograniczonym zakresie do lokalizacji w danej jednostce planu jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- 9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej krawędzi dachu lub attyki.
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie nieruchomości do powierzchni tej nieruchomości,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć nieutwardzoną i niezabudowaną powierzchnię pokrytą roślinnością trwałą lub wodą na gruncie rodzimym, przy czym dopuszcza się, że nie więcej niż 25% powierzchni pokrytych roślinnością może być na podłożu sztucznym nad podziemnymi kondygnacjami budynków,
- 12) zagospodarowaniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, obiekty gospodarcze oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zielenią urządzoną, chyba że w treści zapisów szczegółowych określono inaczej lub obiekt czy urządzenia nie spełniają norm określonych w odrębnych przepisach,
- 13) zamierzeniu inwestycyjnym - należy przez to rozumieć obszar niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,

- 14) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć obszar stref technicznych lub ochronnych od linii i urządzeń infrastruktury technicznej wynikający z przepisów odrębnych, dla których w zapisach niniejszego planu wprowadzono ograniczenia w użytkowaniu,

§4.W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

- 1) "zakaz" lub "nakaz" a także "wymagane" wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości.
- 2) "wskazane" wyraża celowość przestrzegania ustalenia np. ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych.
- 3) "dopuszcza się" wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ustalenia dla terenów zabudowy**

§5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako ***1-U***

**1**Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, rzemiosło, zabudowa mieszkaniowa z usługami,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkaniowe, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu,

**2**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do rozbudowy funkcji mieszkaniowych w ramach nieruchomości bez wymogu uzupełnienia o funkcje usługowe,
- 2) udział powierzchni użytkowych usługowych i rzemiosła w zabudowie mieszkaniowej z usługami nie może być mniejszy niż 30%,
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki,
- 4) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
  - a) nie mniej niż 6m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 20-KDD,
  - b) dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości od dróg mniejszej niż wskazana na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie, remonty i nadbudowy tych obiektów bez prawa rozbudowy w tej strefie.
- 5) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

**3**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości gruntowej,

- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0
- 3) dla zabudowy usługowej minimum 25% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m,
- 6) wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6,5m,

#### 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,
- 4) dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg.

#### 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, dopuszcza się wyłącznie remonty i nadbudowy obiektów zlokalizowanych w tej strefie bez zmiany obrysu,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów w odległości mniejszej niż:
  - a) 10m od granicy obszaru kolejowego,
  - b) 20m od osi skrajnego toru,

#### 6) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

#### 7) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

#### 8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

#### 9) 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,

- 1) ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego,
- 2) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

3)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

#### 10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej jako 20-KDD,

2)wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości nie mniejszej niż:

a) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

b) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

c) dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

a) dla rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

e) dla usług i rzemiosła nie mniej niż 3 miejsca postojowe,

f) dla funkcji mieszkaniowej – 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie,

#### 11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

#### 12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

### §6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako 2-MN

#### 1Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi i rzemiosło, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu,

#### 2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojącej,

2) dopuszcza się funkcje usług i rzemiosła wyłącznie w obrębie nieruchomości o dominującej funkcji mieszkaniowej,

3) udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji usług i/lub rzemiosła, w obrębie nieruchomości, nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie tej nieruchomości,

4) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:

a) nie mniej niż 4m od linii rozgraniczającej jednostkę planu oznaczoną jako 21-KDX,

b) nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 18-KDG,

c) dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości od dróg mniejszej niż wskazana na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie, remonty i nadbudowy tych obiektów bez prawa rozbudowy w tej strefie.

5) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

6) dla dachów o kącie nachylenia połaci powyżej 15° nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu,

7) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,

8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

### 3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości gruntowej,

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,8

3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

4) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 30% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m,

6) wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6,5m,

### 4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,

2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup>,

3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,

4) dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg.

### 5 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, dopuszcza się wyłącznie remonty i nadbudowy obiektów zlokalizowanych w tej strefie bez zmiany obrysu,

2) zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ograniczonego użytkowania linii energetycznej średniego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tej strefie pozostałych obiektów pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy,

3) zakaz lokalizowania nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania przyległej drogi w ulicy Młodzieżowej bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną,

4) zakaz lokalizowania obiektów w odległości mniejszej niż:

a) 10m od granicy obszaru kolejowego,

b) 20m od osi skrajnego toru,

### 6 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1)ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

9Sposoby 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,

1)ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnictwowych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego,

2)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

3)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej jako 18-KDG oraz 21-KDX,

2)wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości nie mniejszej niż:

a)2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

b)dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

§7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **3-U; 4-U**

1Przeznaczenie terenów:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, rzemiosło, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

2)przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkalne, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o znaczeniu lokalnym,

2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)dopuszcza się usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii oraz turystyki,

2)zakaz realizacji obiektów handlu hurtowego,

3)zakaz gromadzenia i składowania odpadów wytworzonych poza jednostką planu oraz substancji toksycznych i niebezpiecznych,

4)dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do rozbudowy funkcji mieszkaniowych w ramach nieruchomości bez wymogu uzupełnienia o funkcje usługowe,



**5)** udział powierzchni użytkowych usługowych w zabudowie mieszkaniowej z usługami nie może być mniejszy niż 30%,

**6)** zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:

**a)** nie mniej niż 15m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 18-KDG,

**b)** nie mniej niż 6m lub 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD zgodnie z rysunkiem planu,

**c)** nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 20-KDD,

**d)** dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości od dróg mniejszej niż wskazana na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie, remonty i nadbudowy tych obiektów bez prawa rozbudowy w tej strefie.

**7)** zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

**8)** zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,

**9)** dla dachów o kącie nachylenia połąci powyżej 15° nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu,

**10)** wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należyłym stanie,

**11)** dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

**3** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

**1)** dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni nieruchomości gruntowej,

**2)** dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości gruntowej,

**3)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0

**4)** dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

**5)** dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 20% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

**6)** wysokość zabudowy nie może przekraczać 11m,

**7)** wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 6,5m,

**4** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

**1)** nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,

**2)** zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup>,

**3)** zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 18m,

**4)** dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,

5) dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg.

**5** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, dopuszcza się wyłącznie remonty i nadbudowy obiektów zlokalizowanych w tej strefie bez zmiany obrysu, dopuszcza się również lokalizowanie w tej strefie obiektów infrastruktury technicznej takich jak budki telefoniczne oraz stacje transformatorowe,

2) zakaz lokalizowania nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania przyległej drogi w ulicy Młodzieżowej bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość akustyczną,

**6** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

**7** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

**8** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

**9** 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,

1) w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów górniczych,

2) w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

3) w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

**10** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z dróg publicznych klasy dojazdowej,

2) dopuszcza się adaptację istniejących bezpośrednich wjazdów z ul. Młodzieżowej wyłącznie w przypadku braku możliwości realizacji wjazdu z dróg klasy dojazdowej,

3) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:

a) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

b) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

c) dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

a) dla rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

e) dla usług i rzemiosła nie mniej niż 3 miejsca postojowe,

f) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

g) dla funkcji mieszkaniowych będących funkcjami uzupełniającymi dla nieruchomości o funkcjach usługowych – 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie,

11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

§8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **5-PU**

1 Przeznaczenie terenów:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty usługowe,

2) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkalne, obiekty biurowe, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych,

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,

2) udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji mieszkalnych, w obrębie nieruchomości o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie nieruchomości,

3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do rozbudowy funkcji mieszkaniowych w ramach nieruchomości, bez wymogu uzupełnienia o funkcje z zakresu przeznaczenia podstawowego,

4) zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,

5) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:

nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD,

dla istniejących obiektów zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości od dróg mniejszej niż wskazana na rysunku planu, dopuszcza się utrzymanie, remonty i nadbudowy tych obiektów bez prawa rozbudowy w tej strefie.

6) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

7) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

8) wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie,

9) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,2,

- 2)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,
- 3)minimum 20% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 4)maksymalna wysokość dla obiektów biurowych wynosi 4 kondygnacje nadziemne i 15m,
- 5)maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów innych niż biurowe wynosi 12m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których większa wysokość wynika ze względów technologicznych,

#### 4Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1)nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2)zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>,
- 3)zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 25m,
- 4)dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,
- 5)dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg.

#### 5Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1)zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak budki telefoniczne oraz stacje transformatorowe,
- 2)zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ograniczonego użytkowania linii energetycznej średniego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tej strefie pozostałych obiektów pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy,

#### 6Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1)ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

#### 7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

#### 8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

#### 9Sposoby 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,

- 1)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów górniczych,
- 2)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3)w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

## 10 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna nieruchomości z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 19-KDD lub 18-KDG,
- 2) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - d) dla obiektów produkcji i rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każdym 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - e) dla usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
  - f) dla usług i rzemiosła nie mniej niż 3 miejsca postojowe,
  - g) dla funkcji mieszkalnych - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
  - h) dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

## 11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

## 12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

## §9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **6-US**:

### 1 Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) Przeznaczenie uzupełniające – usługi administracji w tym straży pożarnej, funkcje usług gastronomi, handlu i turystyki w obrębie obiektów o dominującej funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, boiska sportowe, trybuny, place zabaw, zieleń urządzona,
  - b) zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o znaczeniu lokalnym,
- 3) ustala się obszar jednostki planu jako teren przestrzeni publicznej,

### 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
  - a) nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 19KDD,
  - b) nie mniej niż 4m od linii rozgraniczających w jednostce planu oznaczonej jako 21-KDX,
- 2) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

3 Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni jednostki planu,
- 3) minimum 30% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,

5 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak budki telefoniczne oraz stacje transformatorowe,

6 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

9 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,

- 1) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów górniczych,
- 2) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,
- 4) ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:
  - a) brak niekorzystnych wpływów w przyległych nieruchomościach,
  - b) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych nieruchomości,

10 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 19-KDD oraz 21-KDX,

2)wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

§10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 7-U:

1Przeznaczenie terenów:

1)przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,

2)przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu,

2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)dopuszcza się usługi w zakresie: sportu, rekreacji, wypoczynku, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, zdrowia, oświaty,

2)zakaz realizacji obiektów handlu hurtowego oraz obiektów obsługi komunikacji,

3)zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 200m<sup>2</sup>,

4)dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem do rozbudowy funkcji mieszkaniowych w ramach nieruchomości bez wymogu uzupełnienia o funkcje usługowe,

5)udział powierzchni użytkowych usługowych w zabudowie mieszkaniowej z usługami nie może być mniejszy niż 30%,

6)zakaz gromadzenia i składowania odpadów wytworzonych poza jednostką planu oraz substancji toksycznych i niebezpiecznych,

7)zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:

a)nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD,

b)nie mniej niż 4m od linii rozgraniczających w jednostce planu oznaczonej jako 21-KDX,

8)zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,

9)dla dachów o kącie nachylenia połąci powyżej 15° nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu,

10)zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

11)wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należyтым stanie,

12)dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35% powierzchni nieruchomości gruntowej,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni nieruchomości gruntowej,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5
- 4) minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
- 6) wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 6,0m,
- 7) wymagana się stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu 25-40°,

#### 4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1200m<sup>2</sup>,
- 3) zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 25m,
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,
- 5) dla istniejących, przed uchwaleniem niniejszego planu, podziałów własnościowych nie wprowadza się ograniczenia powierzchni ani szerokości działki budowlanej, jedynym kryterium jest zachowanie wszystkich norm i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przestrzeganie wyznaczonych linii zabudowy od strony dróg.

#### 5 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,

#### 6 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się tymczasowo rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

#### 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

#### 8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

#### 9 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,

- 1) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów górniczych,
- 2) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 3) w obrębie jednostki planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,



4)ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:

- a)brak niekorzystnych wpływów w przyległych nieruchomościach,
- b)brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych nieruchomości,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD oraz ciągu pieszo jezdni 21-KDX,

2)wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości nie mniejszej niż:

- a)2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
- b)dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- c)dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d)dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e)2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
- f)dla pozostałych funkcji według potrzeb

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

§11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 8-PU; 9-PU:

1Przeznaczenie terenów:

przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty usługowe,

przeznaczenie uzupełniające – obiekty biurowe, funkcje mieszkalne w obrębie obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, zagospodarowanie towarzyszące, urzędnictwo i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych,

2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1)dopuszcza się lokalizację obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,

2)udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji mieszkalnych, w obrębie obiektu o funkcji podstawowej, nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej tego obiektu,

3)zakaz realizacji inwestycji w obrębie nieruchomości gruntowej o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>,

4)zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,

5)zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:

a)nie mniej niż 6m lub 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD zgodnie z rysunkiem planu,

6)zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,

7)uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,

8)wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie,

9)dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

### 3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,6,

2)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,

3)minimum 20% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

4)maksymalna wysokość budynków wynosi 4 kondygnacje nadziemne i 15m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których większa wysokość wynika ze względów technologicznych,

### 4Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1)nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,

2)zakaz wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>,

3)dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,

### 5Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1)zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak budki telefoniczne oraz stacje transformatorowe,

2)zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ograniczonego użytkowania linii energetycznej średniego napięcia. Dopuszcza się lokalizowanie w tej strefie pozostałych obiektów pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy,

3)zakaz lokalizowania obiektów w jednostce planu oznaczonej jako 8-P,U w odległości mniejszej niż:

a)10m od granicy obszaru kolejowego,

b)20m od osi skrajnego toru,

### 6Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1)ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

9Sposoby 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,

w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów górniczych,

w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej jako 19-KDD,

2)wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:

dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

dla obiektów produkcji i rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każdym 10 zatrudnionych na jednej zmianie,

dla usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

dla funkcji mieszkalnych - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

§12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 10-U; 11-U; 12-U:

1Przeznaczenie terenów:

1)przeznaczenie podstawowe – obiekty usług handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, składy i magazyny oraz obiekty i funkcje biurowe, oraz inne usługi, których ponadnormatywne oddziaływanie nie wykracza poza granice nieruchomości,

## **2)przeznaczenie uzupełniające:**

- a)funkcje mieszkalne w obrębie obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym przy zachowaniu warunku, że udział powierzchni mieszkalnych nie przekroczy 25% powierzchni użytkowej obiektu,**
- b)zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego,**

## **2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

### **1)zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:**

- a)nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 18-KDG,**
- b)nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 20-KDD,**

**2)zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,**

**3)wymagane jest sytuowanie i standardy wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należyтым stanie,**

**4)wskazana realizacja zieleni izolacyjnej w obrębie nieruchomości zlokalizowanych przy granicy z jednostką planu oznaczoną jako 22-KK,**

**5)dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane”, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,**

## **3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

**1)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0**

**2)maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 15m,**

**3)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości gruntowej,**

**4)minimum 25% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,**

## **4Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

**1)nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,**

**2)zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>,**

**3)zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 20m,**

**4)dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wskazane powyżej, wyłącznie w celu polepszenia warunków dla przyległej nieruchomości. Polepszenie warunków oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg,**

## **5Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

**1)zakaz lokalizowania i rozbudowy obiektów nie związanych z funkcjonowaniem drogi w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a krawędzią jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak budki telefoniczne oraz stacje transformatorowe,**

**2)zakaz lokalizowania obiektów w odległości mniejszej niż:**

- a)10m od granicy obszaru kolejowego,**

b)20m od osi skrajnego toru,

**6**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1)ustala się tymczasowe dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

**7**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,

**8**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §22,

**9**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,

1) dla obiektów lokalizowanych w obrębie terenu górniczego „Pszów” ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego,

2) w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,

3) w obrębie jednostek planu nie ustala się obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych,

**10**Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

3) obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 18-KDG oraz 20-KDD,

4) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:

a) dla funkcji mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

b) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

c) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

d) dla funkcji noclegowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

e) dla pozostałych funkcji wg potrzeb.

**11**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §23,

**12**Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §24,

**§13.** Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **13-T:**

1)Przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej

a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą lokalnej infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §21,
- 2)Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, zieleń urządzona,
- a)dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z urządzeniami telekomunikacyjnymi,

#### **ROZDZIAŁ 4** **Ustalania dla terenów komunikacji**

§14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **17-KS**:

1Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji, parkingi,

- 1)zakazuje się realizacji obiektów budowlanych,
- 2)nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingu,

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna,

§15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **18-KDG**:

1Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy G,

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe dla komunikacji miejskiej, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 30m lub 25m zgodnie z rysunkiem planu,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3.50m każdy,

5w terenach zabudowy wymagany chodnik obustronny o szerokości min. 2,0m,

6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 20m w jednostkach planu oznaczonych jako 10-U; 11-U; 12-U;

7usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m w jednostce planu oznaczonej jako 2-MN;

8usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 15m w jednostce planu oznaczonej jako 3-U;

9utrzymanie istniejącej linii zabudowy w jednostce planu oznaczonej jako 5-P,U;

10zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi.

11nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **19-KDD**:

1Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy D,

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i izolacyjna,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 12m,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 2.50m każdy,

5usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m lub nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu,

6zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

7nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§17. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **20-KDD**:

1Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy D,

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 2.50m każdy,

5usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m lub nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu,

6zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

7nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§18. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **21-KDX**:

1Przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 5m,

4jedna jezdnia o szerokości min. 3,0m z zapewnieniem widoczności i możliwości wymijania pojazdów,

5wymagane lokalizowanie nowoprojektowanej zabudowy oraz rozbudowy obiektów istniejących (ze zmianą obrysu) w odległości nie mniej niż 4m od linii rozgraniczających jednostek planu oznaczonych jako 21-KDX

6zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

§19. Jednostka oznaczona jako **22-KK** – zamknięty teren kolejowy

## **ROZDZIAŁ 5** **Ustalenia dla terenów zieleni**

§20. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **15-ZE; 16-ZE, 23-ZE**:

- 1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej,
  - 1)zakaz lokalizowania zabudowy,
  - 2)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
  - 3)dopuszcza się zalesianie i zakrzewianie
- 2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe,
  - 1)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w niezbędnym zakresie,
  - 2)dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych,

## **ROZDZIAŁ 6** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§21. 1. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.

2Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 75%.

3Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu.

4Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży dla więcej niż 5 samochodów osobowych i więcej niż 2 samochodów ciężarowych wprowadza się wymóg stosowania, szczelnych urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

5Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.

## **ROZDZIAŁ 7** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§22. 1. Na mocy niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów zlokalizowanych w obrębie opracowania.

2W obrębie obszaru opracowania nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.

3W obrębie obszaru opracowania nie wprowadza się stref ochrony archeologicznej.



## **ROZDZIAŁ 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§23. 1.** W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek planu z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych, chyba że w zapisach szczegółowych

**2**Wszelkie, oznaczone na rysunku planu, sieci mają charakter orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

**3**Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci po uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą.

**4**W przypadku istniejących przebiegów powodujących utrudnienia w zagospodarowaniu nieruchomości dopuszcza się przekładki sieci,

**5**Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i/lub użytkowników przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,

**6**Przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia powinny być w miarę możliwości wyznaczone równoległe do dróg w obrębie linii rozgraniczających infrastruktury komunikacyjnej,

**7**Dla terenów zabudowy wyszczególnionych w rozdziale 3 ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną oraz sieć teletechniczną.

**8**Minimalną odległości obiektów od sieci należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**9**Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ograniczonego użytkowania należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę,

**10**Szerokości stref ograniczonego użytkowania wskazanych na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z odpowiednim dyspozytorem sieci.

**11**W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

**1)**adaptuje się istniejące linie średniego napięcia oraz zapewnia możliwość ich remontów i przebudowy,

**2)**sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,

**3)**dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich jednostek planu,

**4)**zagospodarowanie terenów wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim,

**5)**wymagane pozostawienie stref ograniczonego użytkowania wolnych od zabudowy i zadrzewień o szerokości odpowiednio:

**a)**2m od osi napowietrznej linii niskiego napięcia,

**b)**8m od osi napowietrznej linii średniego napięcia,

**6)**zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ograniczonego użytkowania linii średniego napięcia.

**7)**dopuszcza się lokalizowanie w strefie ograniczonego użytkowania obiektów innych niż wymienione w pkt 6 pod warunkiem uzyskania zgody odpowiedniego zarządcy,

- 8) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych,
- 9) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe,
- 10) wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,

12 W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
- 3) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej w obrębie jednostek planu wymienionych w rozdziale 3.

13 W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) sukcesywną budowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
- 2) zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
- 3) adaptuje się urządzenia telekomunikacyjne w jednostce planu oznaczonej jako 13-T oraz zapewnia się możliwość rozbudowy,

14 W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) wskazane doprowadzenie gazociągów miejskich dla zasilania w gaz ziemny terenów objętych planem i budowa niskoprężnej sieci rozdzielczej dla bezpośredniego zasilania odbiorców,

15 W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) wymóg kompleksowego rozwiązania zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do oczyszczalni „Karkoszka”.
- 2) sukcesywną budowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się wyłącznie do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
- 4) do czasu uruchomienia zbiorczego systemu kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Po uruchomieniu zbiorczego systemu kanalizacji wymaga się włączenia powyższych do systemu.
- 5) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

16 W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej z terenów komunikacji samochodowej w jednostkach planu oznaczonych jako ...-KD...
- 2) wymaga się kompleksowego rozwiązania zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej dla obsługi jednostek planu oznaczonych jako 5-P,U; 8-P,U; 9-P,U; 10-U; 11-U; 12-U; 17-KS; z wykorzystaniem systemów kanalizacji deszczowej obsługującej tereny komunikacji,
- 3) wymóg podczyszczenia wód deszczowych, do wymaganych prawem norm, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej. Wymóg ten dotyczy placów, parkingów i innych powierzchni, narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi w jednostkach planu oznaczonych jako 5-P,U; 8-P,U; 9-P,U; 10-U; 11-U; 12-U; 17-KS

4)dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do późniejszego wykorzystania,

17W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych ustala się:

- 1)wskazana budowa lokalnych ciepłowni w obrębie terenów zabudowy, na których dopuszczono lokalizowanie funkcji przemysłowych,
- 2)dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze o sprawności nie mniejszej niż 80%,
- 3)wskazana sukcesywna eliminacja indywidualnych systemów wykorzystujących paliwa stałe,

18W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1)spół sposób postępowania z odpadami zgodnie z „planem gospodarki odpadami”,
- 2)dodatkowe dopuszczenia i ograniczenia w zakresie składowania i gromadzenia odpadów zgodnie z zapisami szczegółowymi w rozdziale 3,
- 3)gromadzenie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach,

## **ROZDZIAŁ 9**

### **Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu**

§24. 1. Dla terenów w jednostkach planu wymienionych w rozdziale 3 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2Dla terenów w jednostkach planu wymienionych w rozdziale 4 i rozdziale 5 ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent) i odstępuje się od jej naliczania.

3Pobranie opłaty, o której mowa w ust. 1, nie dotyczy nieruchomości gruntowych lub ich części, które w dniu zbycia będą we władaniu Miasta Wodzisław Śląski.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **Ustalenia Końcowe**

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

§26.Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wodzisławia Śląskiego.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
Wodzisławia Śląskiego  
Lech Litwora