

Uchwała Nr
Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego obręb: „Kokoszyce – Olszyny” ograniczony ulicą Młodzieżową od północy oraz granicą miasta od południa.

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
uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu „Kokoszyce – Olszyny” ograniczony ulicą Młodzieżową od północy oraz granicą miasta od południa.

ROZDZIAŁ 1
Przedmiot planu

§ 1.1 Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obręb „Kokoszyce – Olszyny” ograniczony ulicą Młodzieżową od północy oraz granicą miasta od południa, zgodnie z uchwałą nr XXXVI/366/05 Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego z dnia 27 października 2005 r.

2 Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wodzisławia Śląskiego obrębu „Kokoszyce – Olszyny” (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 Miasta, 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.

2W 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,
- 6) przebiegi ścieżek rowerowych.

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

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

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§3. Ilekcć 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,

§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 **I-U**

1Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i rzemiosło,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami, 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: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki oraz inne nieuciążliwe, których ponadnormatywna uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości,
- 2) zakaz realizacji obiektów handlu hurtowego oraz obiektów obsługi komunikacji,
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojącej,
- 5) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a) nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni ulicy Młodzieżowej,
 - b) nie mniej niż 6m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 56-KDD,
 - 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.
- 6) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- 7) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,
- 8) 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,
- 9) 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,

10) 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 50% 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 usługowej minimum 20% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 30% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,

4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 500m² dla zabudowy usługowej,
- 3) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami,
- 4) zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 18m,
- 5) 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,
- 6) 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, dopuszcza się w tej strefie lokalizowanie 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 zgodnie z planem,

7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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-górnictwa, 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 wyłącznie z dróg publicznych w jednostce planu oznaczonej jako 56-KDD.
- 2)dopuszcza się adaptację istniejących bezpośrednich wjazdów z ul. Młodzieżowej wyłącznie w przypadku braku możliwości realizacji wjazdu z drogi w jednostce planu oznaczonej jako 56-KDD.
- 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 100m² 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,
 - d) dla rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **2-U; 3-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, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki planu,**

2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²,**
- 2)zakaz gromadzenia i składowania odpadów wytworzonych poza jednostką planu oraz substancji toksycznych i niebezpiecznych,**
- 3) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:**
 - a)nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni ulicy Młodzieżowej,**
 - b)nie mniej niż 12m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 53-KDL,**
 - c)nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 56-KDD,**
 - d)nie mniej niż 15m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 25-ZL,**
- 4)zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,**
- 5)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,**
- 6)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 0,8**
- 2)maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne nie więcej niż 12m,**
- 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 700m²,**
- 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,**
- 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, 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:

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

7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §33,

8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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 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 w jednostkach planu oznaczonych jako 56-KDD oraz 53-KDL. Dopuszcza się utrzymanie istniejących wjazdów, dla obsługi jednostki planu oznaczonej jako 2-U, z ul. Młodzieżowej,

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

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

b) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowe na każde 100m² 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 §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 4-U; 5-U; 6-U; 7-U; 8-U; 9-U;

1 Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi i rzemiosło,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jednorodzinna z usługami, 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 usługi w zakresie: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki oraz inne nieuciążliwe, których ponadnormatywna uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości,
- 2) zakaz realizacji obiektów handlu hurtowego oraz obiektów obsługi komunikacji,
- 3) udział obiektów towarzyszących nie może przekroczyć 60% w całkowitej powierzchni zabudowy nieruchomości,
- 4) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a) nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni ulicy Młodzieżowej,
 - b) nie mniej niż 23m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ,
 - c) nie mniej niż 12m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 53-KDL,
 - d) od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 54-KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nie mniej niż 8m lub 2m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczających jednostkę planu oznaczoną jako 57-KDW,
 - f) 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) zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,
- 7) 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,
- 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) dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% 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 usługowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 30% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,

4 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 500m² dla zabudowy usługowej,
- 3) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700m² dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami,
- 4) zakaz wydzielania działek o szerokości mniejszej niż 20m,
- 5) 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,
- 6) 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, 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 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 §33,

8 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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 „Psów” ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych

czynnikach geologiczno-górnich, 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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z dróg wewnętrznych lub publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej z zakazem włączania dróg wewnętrznych do ul. Młodzieżowej.

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

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 100m² 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,

d)dla rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

e)dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **10-US**:

1Przeznaczenie terenów:

1)przeznaczenie podstawowe – obiekty sportu i rekreacji, boiska sportowe, trybuny, place zabaw.

2)przeznaczenie uzupełniające: Przeznaczenie uzupełniające – zieleni urządzone, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o znaczeniu lokalnym,

3)ustala się obszar jednostki planu jako teren przestrzeni publicznej,

2Zasady 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 54-KDL,

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,

3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

4Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1)nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,

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

- 1)zakaz lokalizowania 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 §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1)obsługa komunikacyjna nieruchomości wyłącznie z drogi publicznej w jednostkach planu oznaczonych jako 54-KDL,
- 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 §35,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **12-P,U; 13-P,U; 14-P,U; 16-P,U**

1 Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe oraz obiekty biurowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych,

2 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²,
- 2) zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,
- 3) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a) nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ,
 - b) nie mniej niż 12m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 53-KDL,
 - c) nie mniej niż 10m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 54-KDL,
 - d) nie mniej niż 12m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 10-US,
- 4) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- 5) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać dopuszczalnych, poziomów emisji poza obszarem jednostki planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) 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,
- 7) dla nieruchomości zlokalizowanych w jednostce planu oznaczonej jako 16-P,U i graniczących z terenami usług sportu i rekreacji wymaga się, w obrębie tych nieruchomości, realizacji pasa zieleni o charakterze izolacyjnym (gęste poszycie zapewniające izolacyjność akustyczną wystarczającą do uzyskania odpowiednich standardów na przyległych terenach podlegających ochronie przed nadmiernym hałasem) o szerokości min 1,5m bezpośrednio przy granicy z terenem usług sportu i rekreacji w jednostce planu oznaczonej jako 10-US,
- 8) wymaga się realizacji zieleni izolacyjnej w jednostkach planu oznaczonych jako 41-ZI oraz 42-ZI. Obowiązek realizacji zieleni spoczywa na właścicielu bądź zarządcy nieruchomości graniczącej bezpośrednio z jednostką oznaczoną jako 41-ZI bądź 42-ZI lub wywołującej uciążliwości, których ponadnormatywne oddziaływanie występuje w sąsiednich jednostkach z dopuszczoną zabudową mieszkaniową. Obowiązek powyższy będzie realizowany w pierwszym etapie inwestycji.
- 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) maksymalna wysokość zabudowy 15m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli których większa wysokość wynika ze względów technologicznych,

3)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,

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 3000m²,

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,

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,

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 §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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)dlia 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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 53-KDL, 54-KDL

2)dopuszcza się obsługę komunikacyjną jednostek oznaczonych jako 13-P,U; 14-P,U; z drogi w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ poprzez pojedyncze włączenie dla każdej jednostki planu, wyłącznie w przypadku wykorzystania całej jednostki planu pod pojedynczą inwestycję,

3)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 100m² powierzchni użytkowej,
- b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) dla obiektów produkcji i rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- f) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- g) dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **17-P**

1 Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, centra logistyczne,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe oraz obiekty biurowe służące obsłudze funkcji podstawowej, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych,

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przed przystąpieniem do realizacji pierwszej inwestycji w obszarze jednostki planu, wymaga się sporządzenia kompleksowego zagospodarowania terenu całej jednostki planu w szczególności: propozycji podziału na działki budowlane oraz rozwiązanie komunikacji wewnętrznej. Wymóg ten spoczywa na pierwszym inwestorze lub grupie inwestorów przystępujących do zagospodarowania części terenu w obrębie jednostki planu.
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć na nieruchomościach o powierzchni mniejszej niż 60 000m²,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego z wyjątkiem składów,
- 4) łączny udział terenów wykorzystywanych dla funkcji składowych i magazynowych nie będących funkcją uzupełniającą dla funkcji produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie tej samej nieruchomości nie może przekroczyć 30% powierzchni jednostki planu,
- 5) zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,

6)dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych poza jednostką planu wyłącznie dla działalności związanej z przemysłowym przetwarzaniem lub utylizacją odpadów.

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

- a)**nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ,
- b)**nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 52-KDL,
- c)**nie mniej niż 12m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 44-ZLp,

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

9)uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać dopuszczalnych, poziomów emisji poza obszarem jednostki planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

10)wymaga się realizacji zieleni izolacyjnej w jednostkach planu oznaczonych jako 43-ZI i 11-ZI. Obowiązek realizacji zieleni spoczywa na właścicielu bądź zarządcy nieruchomości graniczącej bezpośrednio z jednostkami oznaczonymi jako 43-ZI lub 11-ZI a wywołującej uciążliwości, których ponadnormatywne oddziaływanie występuje w sąsiednich jednostkach. Obowiązek powyższy będzie realizowany w pierwszym etapie inwestycji.

11)wymaga się regulacji istniejącego cieku wodnego dla zapewnienia jego funkcjonowania oraz ograniczenia możliwości wystąpienia podtopień. Dopuszcza się przekrycie na długości nie większej niż 20% jego całkowitej długości w obrębie jednostki planu. Dopuszcza się również przesunięcie koryta,

12)dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane” z wyjątkiem obiektów o funkcjach handlowych, gastronomicznych i rekreacyjnych,

3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1)**maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5
- 2)**maksymalna wysokość zabudowy wynosi 18m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych,
- 3)**powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,
- 4)**minimum 20% 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 60 000m²,
- 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,

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, stacje transformatorowe i inne do których niezbędny jest dostęp od strony drogi,

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 rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1)w obrębie jednostki planu wskazano stanowisko archeologiczne wraz ze strefą obserwacji archeologicznej: ustalenia zgodnie z §34, ust.1,

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)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 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 dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 51-KDZ, 52-KDL,

2)dopuszcza się realizację włączeń do drogi w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ pod warunkiem że odległość pomiędzy włączeniami będzie nie mniejsza niż 200m.

3)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 100m² powierzchni użytkowej,

b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

d) dla obiektów produkcji – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie,

e) dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **18-PU**

1 Przeznaczenie terenów:

- 1)** Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, centra logistyczne, obiekty usługowe oraz biurowe .
- 2)** Przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej służące obsłudze funkcji podstawowej, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych.

2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)** przed przystąpieniem do realizacji pierwszej inwestycji w obszarze jednostki planu, wymaga się sporządzenia kompleksowego zagospodarowania terenu całej jednostki planu w szczególności: propozycji podziału na działki budowlane oraz rozwiązanie komunikacji wewnętrznej. Wymóg ten spoczywa na pierwszym inwestorze lub grupie inwestorów przystępujących do zagospodarowania części terenu w obrębie jednostki planu.
- 2)** zakaz realizacji przedsięwzięć na nieruchomościach o powierzchni mniejszej niż 60 000m²,
- 3)** zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,
- 4)** dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych poza jednostką planu wyłącznie dla działalności związanej z przemysłowym przetwarzaniem lub utylizacją odpadów.
- 5)** zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)** nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ,
 - b)** nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 52-KDL,
 - c)** nie mniej niż 15m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 54-KDL,
 - d)** nie mniej niż 12m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 45-ZLp,
- 6)** ustala się zakaz zabudowy w pasie wskazanym na rysunku planu o szerokości 27m. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w tym pasie wyłącznie w przypadku realizacji pojedynczej inwestycji obejmującej powierzchnię całej jednostki planu,
- 7)** zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- 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)** maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5
- 2)** maksymalna wysokość zabudowy wynosi 21m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych,
- 3)** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,
- 4)** minimum 20% 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 60 000m²,
- 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,

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

- 3)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, stacje transformatorowe i inne do których niezbędny jest dostęp od strony drogi,
- 4)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:

- 2)ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 51-KDZ, 52-KDL, 54-KDL,
- 2)dopuszcza się realizację włączeń do drogi w jednostce planu oznaczonej jako 51-KDZ pod warunkiem że odległość pomiędzy włączeniami będzie nie mniejsza niż 200m.
- 3)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 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,

- c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) dla obiektów produkcji – 2 miejsca postojowe na każdym 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e) dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **19-P,U; 20-P,U**

1 Przeznaczenie terenów:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, obiekty rzemiosła, składy, magazyny, obiekty usługowe oraz obiekty biurowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkalne w obrębie obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, 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 2000m²,
- 2) udział powierzchni przeznaczonej dla funkcji mieszkalnych, w obrębie obiektu o funkcji podstawowej, nie może przekroczyć 35% powierzchni użytkowej tego obiektu,
- 3) zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,
- 4) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a) nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 52-KDZ,
 - b) nie mniej niż 12m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 58-KDD,
 - c) nie mniej niż 15m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 30-ZL,
 - 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.
- 5) zakaz lokalizacji funkcji przewidywanej planem bez zapewnienia, w granicach nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie, niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- 6) uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów emisji w sąsiadujących terenach zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 7) dla nieruchomości zlokalizowanych w jednostce planu oznaczonej jako 20-P,U i graniczących z terenami rolnymi zlokalizowanymi poza granicami opracowania wymaga się, w obrębie tych nieruchomości, realizacji pasa zieleni o charakterze izolacyjnym (gęste poszycie) o szerokości min 1,5m bezpośrednio przy granicy z terenami rolnymi,

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 1,0

2)maksymalna wysokość zabudowy 10m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli których większa wysokość wynika ze względów technologicznych,

3)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,

4)minimum 30% 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 2000m²,

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,

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 zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od granicy lasu,

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 §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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 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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 52-KDL, 58-KDD

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 100m² powierzchni użytkowej,
- b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) dla obiektów produkcji i rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e) dla usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- f) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- 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 §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **21-MN; 22-MN; 23-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 30% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie tej nieruchomości,
- 4) zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a) nie mniej niż 8m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 58-KDD,
- 5) wymagane lokalizowanie nowoprojektowanej zabudowy oraz rozbudowy obiektów istniejących (ze zmianą obrysu) w odległości nie mniejszej niż 8m od osi drogi wewnętrznej w jednostce planu oznaczonej jako 59-KDW,

- 6)zakaz stosowania w wykończeniu elewacji budynków: blachy płaskiej, trapezowej i falistej,
- 7)nakaz stosowania na pokrycie dachu wyłącznie materiałów w formie dachówki: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej i blachodachówki lub gontu,
- 8)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)powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni nieruchomości gruntowej,
- 2)maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,5
- 3)minimum 50% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 4)dla zabudowy mieszkaniowej z usługami minimum 40% powierzchni nieruchomości gruntowej ma stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- 5)wysokość zabudowy nie może przekraczać 8m,
- 6)wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6,5m,
- 7)wymagana się stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu 25-40°,

4Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1)nie ustala się wymogu scalania nieruchomości,
- 2)zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m²,
- 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.

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,

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 §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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 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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1)obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej w jednostce planu oznaczonej jako 58-KDD oraz z drogi wewnętrznej w jednostce planu oznaczonej jako 59-KDW,
- 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 §35,

12Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

§14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako 24-P

1Przeznaczenie terenów:

- 1)Przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne i rzemiosła, składy, magazyny.
- 2)Przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej, obiekty usługowe oraz obiekty biurowe służące obsłudze funkcji podstawowej, zagospodarowanie towarzyszące, urządzenia i sieci uzbrojenia nad- i podziemnego o funkcjach lokalnych i magistralnych,

2Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)zakaz realizacji przedsięwzięć na nieruchomościach o powierzchni mniejszej niż 10 000m²,
- 2)zakaz gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów wytworzonych poza jednostką planu,
- 3)dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych poza jednostką planu wyłącznie dla działalności związanej z przemysłowym przetwarzaniem lub utylizacją odpadów.
- 4)zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)nie mniej niż 20m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 52-KDL,
 - b)nie mniej niż 15m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 55-KDL,
 - c)nie mniej niż 15m od linii rozgraniczającej jednostki planu oznaczonej jako 31-ZL,
- 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 nieruchomości graniczących z terenami rolnymi w jednostce planu oznaczonej jako 38-R wymaga się, w obrębie tych nieruchomości, realizacji pasa zieleni o charakterze izolacyjnym (gęste poszycie) o szerokości min 1,5m bezpośrednio przy granicy z terenami rolnymi,
- 7)dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane” z wyjątkiem obiektów o funkcjach handlowych, gastronomicznych i rekreacyjnych, pod warunkiem zachowania wysokich standardów wykończenia elewacji obiektów,

3Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12m. Dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych,
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni nieruchomości gruntowej lub zamierzenia inwestycyjnego,
- 4) minimum 20% 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 10 000m²,
- 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,

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,

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

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

7Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z §33,

8Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z §34,

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,

10Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna nieruchomości z dróg publicznych w jednostkach planu oznaczonych jako 52-KDL, 55-KDL,
- 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 100m² powierzchni użytkowej,

- b) dla placów składowych i magazynów sprzedaży hurtowej – 2 miejsca postojowe na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- c) dla placów składowych i magazynów sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni składowych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) dla obiektów produkcji i rzemiosła – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e) dla pozostałych funkcji wg potrzeb,

11 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z §35,

12 Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu zgodnie z §36,

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia dla terenów komunikacji

§15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **51-KDZ**

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

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

3 Linie rozgraniczające w pasie szerokości 35m,

4 Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,5m każdy,

5 W terenach zabudowy wymagany chodnik jedno- lub obustronny o szerokości min. 2,0m,

6 Usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 20m w jednostkach planu oznaczonych jako 13-P,U; 14-P,U; 17-P oraz 18-P,U;

7 Usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 23m w jednostkach planu oznaczonych jako 6-U; 8-U oraz 9-U,

8 Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi.

9 Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **52-KDL**

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

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

3 Linie rozgraniczające w pasie szerokości 25m,

4 Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,5m każdy,

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

6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 20m,

7zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

8nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§17. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **53-KDL**

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

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona i izolacyjna,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,0m każdy,

5wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0m,

6wymagana realizacja ścieżki rowerowej w obszarze wskazanym na rysunku planu,

7usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 12m,

8zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

9nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§18. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **54-KDL**

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

2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona i izolacyjna,

3linie rozgraniczające w pasie szerokości 15m,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,0m każdy,

5wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0m,

6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m w jednostkach planu oznaczonych jako 8-U; 9-U; oraz 16-P,U i 10-US;

7usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 15m w jednostkach planu oznaczonych jako 18-P,U; 60-ZD,

8zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

9nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§19. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **55-KDL**

- 1Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji publicznej, droga klasy L,
- 2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna,
- 3linie rozgraniczające w pasie szerokości 20m,
- 4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,0m każdy,
- 5wymagany chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0m,
- 6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 15m,
- 7zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,
- 8nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§20. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **56-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. 2,5m każdy,
- 5usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 6m w jednostce planu oznaczonej jako 1-U;
- 6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 10m w jednostkach planu oznaczonych jako 2-U oraz 3-U,
- 7zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,
- 8nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§21. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **57-KDW**

- 1Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,
- 2Przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe, zatoki postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i izolacyjna,
- 3linie rozgraniczające w pasie szerokości 6m,
- 4jedna jezdnia o szerokości min. 3,0m z zapewnieniem widoczności i możliwości wymijania pojazdów,
- 5usytuowanie obiektów budowlanych od linii rozgraniczających jednostkę planu nie mniej niż 8m lub nie mniej niż 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

§22. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **58-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 15m,

4jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,0m każdy,

5usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 12m w jednostkach planu oznaczonych jako 19-P,U oraz 20-P,U,

6usytuowanie obiektów budowlanych od krawędzi jezdni nie mniej niż 8m w jednostkach planu oznaczonych jako 21-MN oraz 22-MN;

7zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi,

8nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych,

§23. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **59-KDW**

1Przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna,

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 mniejszej niż 8m od osi drogi,

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

ROZDZIAŁ 5 **Ustalenia dla terenów zieleni**

§24. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **11-ZI**;

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej,

1)zakaz lokalizowania zabudowy,

2)w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń ochrony przed hałasem,

3)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,

4)wymaga się realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym tj. o gęstym poszyciu zapewniającym izolacyjność akustyczną wystarczającą do uzyskania odpowiednich standardów na przyległych terenach podlegających ochronie przed nadmiernym hałasem,

5)wymaga się utrzymania istniejącej zieleni wysokiej wzdłuż cieku wodnego,

6)obowiązek realizacji zieleni spoczywa na właścicielu bądź zarządcy nieruchomości w jednostce planu oznaczonej jako 17-P graniczącej bezpośrednio z przedmiotową jednostką lub powodujących uciążliwości, których ponadnormatywne oddziaływanie występuje w sąsiednich jednostkach z dopuszczoną zabudową mieszkaniową. Obowiązek powyższy będzie realizowany w pierwszym etapie inwestycji.

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej,

§25. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 25-ZL; 26-ZL; 27-ZL; 28-ZL; 29-ZL; 30-ZL;31-ZL;

1Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,

1)wymóg utrzymania dotychczasowego przeznaczenia,

2)zakaz lokalizowania zabudowy,

3)dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji i wypoczynku,

4)nakaz utrzymania zieleni wysokiej – drzew, z dopuszczeniem cięć sanitarnych oraz wycinek planowych wynikających z planu urządzenia lasów,

5)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe

1)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich realizacji poza przedmiotowym terenem,

2)dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

§26. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako 32-ZE; 33-ZE; 34-ZE; 35-ZE; 36-ZE; 37-ZE

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni łęgowej-nieurządzonej,

1)dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenów,

2)zakaz lokalizowania zabudowy,

3)dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz tworzenie zbiorników wodnych,

4)dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji i wypoczynku,

5)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,

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,

3)wymóg realizacji ścieżki rowerowej w obrębie jednostek planu oznaczonych jako 35-ZE oraz 36-ZE o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku planu,

§27. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **38-R; 39-R;**

1Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze,

- 1)zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2)w obrębie jednostki planu oznaczonej jako 38-R dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz tworzenie zbiorników wodnych,
- 3)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 4)w obrębie jednostki planu oznaczonej jako 38-R wskazano stanowisko archeologiczne wraz ze strefą obserwacji archeologicznej: ustalenia zgodnie z §34, ust.1,

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,
- 3)wymóg realizacji ścieżki rowerowej w obrębie jednostki planu oznaczonej jako 38-R o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku planu,

§28. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **41-ZI; 42-ZI; 43-ZI;**

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej,

- 1)zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2)w obrębie terenu dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń ochrony przed hałasem
- 3)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 4)wymaga się realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym tj. o gęstym poszyciu zapewniającym izolacyjność akustyczną wystarczającą do uzyskania odpowiednich standardów na przyległych terenach podlegających ochronie przed nadmiernym hałasem,
- 5)obowiązek realizacji zieleni spoczywa na właścicielu bądź zarządcy nieruchomości w jednostkach planu oznaczonych jako 12-P,U; 13-P,U; 17-P graniczącej bezpośrednio z przedmiotową jednostką lub powodujących uciążliwości, których ponadnormatywne oddziaływanie występuje w sąsiednich jednostkach z dopuszczoną zabudową mieszkaniową. Obowiązek powyższy będzie realizowany w pierwszym etapie inwestycji.

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej,

§29. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **44-ZLp; 45-ZLp;**

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zalesień,

- 1)zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3)ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe

- 1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich realizacji poza przedmiotowym terenem,
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,

§30. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **46-ZP**;

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej,

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2) wskazane zagospodarowanie z dużym udziałem zieleni wysokiej,
- 3) dopuszczalna realizacja pojedynczego wjazdu dla obsługi zabudowy wielorodzinnej z drogi w jednostce planu oznaczonej jako 54-KDL o szerokości nie większej niż 5m
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych o powierzchni całkowitej obiektu nie przekraczającej 10m², oraz ilości nie większej niż 2 w obrębie całej jednostki planu,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe, powierzchnie parkingowe,

- 1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie o znaczeniu lokalnym,
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych pod warunkiem, że udział powierzchni parkingowych w jednostce planu nie przekroczy 35% powierzchni całkowitej jednostki planu,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji i wypoczynku,

§31. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostek oznaczonych jako **47-ZP; 48-ZP; 49-ZP; 50-ZP**;

1Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – przestrzeń publiczna

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3) ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu realizacji drogi w jednostce planu oznaczonej jako 52-KDL,
- 4) dopuszczalna realizacja wjazdów dla obsługi przyległych terenów zabudowy, szerokość wjazdów nie może być większa niż 8m a odległość między wjazdami nie może być mniejsza niż 50m dla jednostek oznaczonych jako 49-ZP i 50-ZP oraz 100m dla jednostek oznaczonych jako 47-ZP i 48-ZP,
- 5) wskazane zagospodarowanie jednostki zielenią wysoką – drzewami w formie alei,
- 6) zakaz wprowadzania nieprzepuszczalnych powierzchni utwardzonych poza dopuszczonymi wyżej wjazdami,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej,

- 1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie pod warunkiem, że jej przebieg będzie zbliżony do prostopadłego ($\pm 35^\circ$) w stosunku do przedmiotowego pasa.

§32. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jednostki oznaczonej jako **60-ZD**:

1Przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych,

- 1)realizacja ogródków działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2)udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie własności nie może być mniejszy niż 75%,
- 3)powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 15% powierzchni własności,
- 4)zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 5)zakaz przekraczania wskazanych na rysunku planu linii zabudowy tj.:
 - a)nie mniej niż 15m od krawędzi jezdni w jednostce planu oznaczonej jako 54-KDL,
- 6)obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń w pełni ażurowych lub żywopłotów,
- 7)ustala się tymczasowe rolnicze użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem,

2Przeznaczenie uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej, ciągi komunikacyjne obsługi wewnętrznej, powierzchnie parkingowe,

- 1)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie o znaczeniu lokalnym,
- 2)dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych pod warunkiem, że udział powierzchni parkingowych w jednostce planu nie przekroczy 10% powierzchni całkowitej jednostki planu,
- 3)dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacji i wypoczynku,

ROZDZIAŁ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§33. 1. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowo wznoszone obiekty oraz prowadzone działalności zgodnie z obowiązującymi w przepisami odrębnymi.

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.

5Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi skarpy cieku.

6Należy 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

§34. 1. Na mocy niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazane na rysunku planu.

- 1) Stanowiska archeologiczne zostały oznaczone na rysunku planu wraz ze strefami obserwacji archeologicznej,
- 2) Uwarunkowania działalności w obrębie stref obserwacji archeologicznej:
 - a) granice terenów obserwacji archeologicznej obejmują obszar w promieniu 40m od centrum stanowiska archeologicznego,
 - b) stanowiska objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach głębokiej orki,
 - c) wszelkie prace ziemne na obszarze strefy obserwacji archeologicznej muszą być prowadzone w sposób uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2W obrębie obszaru opracowania nie ustala się obiektów objętych ochroną konserwatorską.

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

ROZDZIAŁ 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§35. 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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Szerokości stref technicznych wskazanych na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z dyspozytorami sieci.

11 W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptuje się istniejące linie średniego i wysokiego 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 oraz słupów wysokiego napięcia 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,
 - c) 15m od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia,
- 6) zakaz lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt osób w strefie ograniczonego użytkowania linii średniego i wysokiego 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 zainwestowania,
- 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) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury dla telefonii komórkowej w obrębie jednostek planu oznaczonych jako 17-P; 18-P,U oraz 24-P pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie norm i przepisów odrębnych,

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,

15W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1)wymóg kompleksowego rozwiązania zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej odprowadzającego ścieki do oczyszczalni „Karkoszka”.
- 2)sukcesywną rozbudowę 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,

16W 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 12-P,U; 13-P,U; 14-P,U; 16-P,U; 17-P; 18-P,U; 19-P,U; 20-P,U; 24-P; 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. Wymóg ten nie dotyczy parkingów dla mniej niż 5 samochodów osobowych, oraz nieruchomości z dominującą zabudową mieszkaniową,
- 4)dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych do późniejszego wykorzystania,

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

- 1)wskazana budowa sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem budowy 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)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

§36. 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

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

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

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

Załącznik Nr 1 do projektu uchwały jest do wglądu w Biurze Rady Miejskiej Wodzisławia Śląskiego.

Załączniki nr 2

do Uchwały Nr
Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego
z dnia

ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Wodzisławia Śląskiego

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego obręb: „Kokoszyce – Olszyny” ograniczony ulicą Młodzieżową od północy oraz granicą miasta od południa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych miasta z zakresu:

a) infrastruktury drogowej obejmującej:

- realizację drogi klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 51-KDZ,
- realizację dróg klasy lokalnej oznaczonych symbolem 53-KDL, 54-KDL, 55-KDL,
- realizację dróg klasy dojazdowej oznaczonych symbolem 56-KDD, 58-KDD,
- realizację oświetlenia ulicznego powyższych dróg publicznych,

b) infrastruktury technicznej obejmującej:

- realizację kolektorów kanalizacji deszczowej,
- realizację kolektorów kanalizacji sanitarnej,
- realizację wodociągów,

będzie Miasto Wodzisław Śląski.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust.1 będą:

- a) budżet miasta Wodzisław Śląski,
- b) fundusze pomocowe,
- c) partnerstwo publiczno-prywatne,

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust.1 – sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

- uzasadnienie -

Przedkłada się niniejszym projekt uchwały jako kontynuację prac planistycznych, których rozpoczęcie nastąpiło dnia 27 października 2005 r. w związku z podjęciem uchwały Rady Miejskiej Wodzisławia Śl. Nr XXXVI/366/05 – o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śl. obręb : Kokoszyce-Olszyny, ograniczony ulicą Młodzieżową od północy oraz granicą miasta od południa.

Ponadto wnioskowany teren stanowi obszar kluczowy w strategii rozwoju miasta określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta symbolem OK. 1.