

**Uchwała Nr LXI/1024/2009
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 29 grudnia 2009 r

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Madera”

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXI/379/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 31 stycznia 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladzi oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, uchwalonym uchwałą Nr LXI/920/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2005r.

**Rada Miejska w Czeladzi
uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Madera”.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1: Postanowienia ogólne dla całego obszaru objętego planem.
- Rozdział 2: Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- Rozdział 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 6: Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
- Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- Rozdział 11: Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- Rozdział 12: Obszary ograniczonego użytkowania.
- Rozdział 13: Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 14: Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Rozdział 15: Ustalenia końcowe.

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

§1.

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały, określono na rysunku planu i obejmują obszar wyznaczony przez:
 - 1) od strony północnej: granicę administracyjną miasta Będzina;
 - 2) od strony zachodniej: granicę administracyjną miasta Siemianowice Śląskie;
 - 3) od strony południowej: ulica Rolnicza oraz projektowana po torowisku droga główna ruchu przyspieszonego;
 - 4) od strony wschodniej: granicę administracyjną miasta Będzina.
2. Integralną część planu stanowią:
 - 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
 - 2) załącznik graficzny nr 1 w skali 1:2000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
 - 3) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

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

§2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania ładu przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Ustalenia planu, o których mowa w ust. 1, opracowano z uwzględnieniem prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz opracowaniem ekofizjograficznym dla w/w terenu.

§3.

1. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
 - 1) „planie” należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
 - 2) „rysunku planu” należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) „terenie” należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami literowymi;
 - 4) „przeznaczeniu terenu” należy przez to rozumieć ustalenia planu dotyczące przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego obowiązującego dla danego terenu;
 - 5) „przeznaczeniu podstawowym” należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie główny sposób użytkowania działki budowlanej (stanowiący więcej niż 55% powierzchni działki), na cele którego może ona być wykorzystana w całości lub któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne lub uzupełniające, zgodnie z dalszymi zapisami planu;
 - 6) „przeznaczeniu dopuszczalnym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki (stanowiący nie więcej niż 45% powierzchni działki), który może być realizowany pod określonymi warunkami, sformułowanymi w ustaleniach szczegółowych planu;
 - 7) „przeznaczeniu uzupełniającym” należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, który może na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych planu występować przy każdym zrealizowanym przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
 - 8) „działce budowlanej” należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i dalszych ustaleń planu;
 - 9) „działce gruntu (ewidencyjnej)” należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej wyodrębnioną granicami i oznaczonej numerem ewidencyjnym na mapie zasadniczej (zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami);
 - 10) „wskaźniku zabudowy działki budowlanej” - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;

- 11) „zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkalną jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą;
 - 12) „zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej zorganizowanej” należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną, indywidualną, bliźniaczą, szeregową i zespołową;
 - 13) „powierzchni zabudowy” należy przez to rozumieć powierzchnię budynku (wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej) liczoną w rzucie pionowym zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię gruntu i wyrażoną w metrach kwadratowych;
 - 14) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć żaden punkt obrysu przyziemia budynku;
 - 15) „usługach” należy przez to rozumieć wszelkie usługi poprawiające standard życia i zaspokajania codziennych potrzeb ludności;
 - 16) „usługach uciążliwych” należy przez to rozumieć usługi, które stwarzają możliwość pogorszenia stanu środowiska zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - 17) „działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej” należy przez to rozumieć działalność określoną w działach: przetwórstwo przemysłowe, budownictwo, transport, przeładunek, magazynowanie, składowanie i przechowywanie towarów;
 - 18) „infrastrukturze technicznej” należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, nadziemne lub naziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzenia i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
 - 19) „strefie ochronnej, strefie technicznej” należy przez to rozumieć pas terenu położony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej lub otaczający urządzenia, umożliwiające dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania;
 - 20) „kotłowni lokalnej”- należy przez to rozumieć obiekt wolnostojący lub wbudowany służący do wytwarzania energii cieplnej na potrzeby dużych odbiorców lub większej liczby odbiorców indywidualnych, nie wytwarzający zanieczyszczenia,
 - 21) „zanieczyszczeniu” należy przez to rozumieć emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych, pogarsza walory estetyczne i użytkowe środowiska lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska (zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska);
 - 22) „przepisach odrębnych” należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw i aktów wykonawczych (innych niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Pozostałe określenia niniejszej uchwały zdefiniowane są w obowiązujących przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi i odrębnymi przepisami.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu.

§4.

1. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - 1) granice obszaru objętego opracowaniem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) tereny scaleń i podziału nieruchomości;
 - 6) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 7) MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej;
 - 8) MNi+U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej indywidualnej i usług;
 - 9) MNz – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej;
 - 10) MNz+U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej i usług;
 - 11) P/U - tereny działalności produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - 12) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 13) UO+Z – tereny zabudowy usług oświaty i zieleni;
 - 14) Z – tereny trwałych użytków zielonych;
 - 15) ZD – tereny ogrodów działkowych;

- 16) ZC – cmentarze;
 - 17) ZI – tereny zieleni izolacyjnej
 - 18) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 19) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
 - 20) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
 - 21) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
 - 22) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - 23) KP – tereny zespołów parkingowych;
 - 24) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na rysunku planu przedstawiono następujące ustalenia informacyjne dotyczące infrastruktury technicznej istniejącej:
- 1) sieć magistralna ciepłownicza;
 - 2) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego i średniego napięcia;
 - 3) główne kable energetyczne;
 - 4) trafostacje;
 - 5) gazociąg wysokiego i podwyższonego ciśnienia;
 - 6) sieć kanalizacji ogólnospławnej;
 - 7) sieć wodociągowa;
 - 8) strefy techniczne sieci elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia;
 - 9) strefa techniczna gazociągu wysokiego i podwyższonego ciśnienia;
 - 10) W – tereny infrastruktury wodociągów.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5.

Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu i ustaleniami Rozdziału 13;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;
 - b) lokalizacji nowych stacji paliw.

§6.

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

- 1) powodować degradacji otoczenia i obniżenia estetyki miejsca, odbiegając formą architektoniczną lub funkcją od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 2) zdekapitalizowane w stopniu niepozwalającym na wykonanie remontu lub podwyższenia standardu;
- 3) naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich;
- 4) naruszać norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych oraz ochrony środowiska, przyrody i geologiczno-górnictwa, określonych w przepisach odrębnych.

§7.

W zakresie kształtowania zabudowy garażowej i gospodarczej ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) budowy garaży i budynków gospodarczych przed elewacją frontową budynku;
 - b) budowy garaży, jako tymczasowych obiektów budowlanych, w tym zakaz stosowania oblicówek z blachy;
- 2) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkami mieszkalnymi zlokalizowanymi na tych samych działkach.

§8.

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

- 1) nakaz:
 - a) dostosowania nowych parametrów do parametrów budynków sąsiednich w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości gzymsów, spadku i materiału pokrycia dachu, lokalizacji wejść i usytuowania garaży, z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 13;
 - b) dostosowania kolorystyki nowej zabudowy do budynków sąsiednich przez wykluczenie rażących kontrastów kolorystycznych elewacji i ogrodzeń, w tym zakaz stosowania kolorów: seledynowego, niebieskiego, fioletowego, pomarańczowego, różowego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz:
 - a) stosowania jako materiału elewacyjnego materiału typu „siding” oraz blach falistych i trapezowych (nie dotyczy terenów działalności produkcyjnej, składów i magazynów);
 - b) użycia przy realizacji elewacji frontowej budynku więcej niż 6 rodzajów materiałów wykończeniowych;
 - c) stosowania na elewacji frontowej więcej niż 3 kolorów, poza naturalnymi kolorami drewna, tynku, cegły, metalu.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.

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

- 1) nakaz:
 - a) wykonywania robót ziemnych w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiednich, tj.: w sposób nie prowadzący do zalewania działek sąsiednich wodami odpadowymi z terenu, na którym dokonano przekształceń, nie powodując powstania na działkach sąsiednich osuwisk lub zasypywania działek;
 - b) ustalania podczas wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę warunków składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych;
 - c) dotrzymania standardów emisyjnych przez istniejące, przebudowywane i nowo zabudowane obiekty budowlane;
 - d) odseparowania pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej lub ogrodzeniem oraz innymi metodami i środkami ograniczającymi uciążliwość w granicy działki działalności usługowej, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji;
 - e) ochrony istniejącego drzewostanu, a usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić na podstawie przepisów odrębnych;
 - f) wykorzystywanie do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii lub ekologicznych;
 - g) ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy związanych ze stałym i wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży przed hałasem, gdzie obowiązują dla nich odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne źródła hałasu, zdefiniowane w przepisach odrębnych;
 - h) stosowania zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych (zaleca się gatunki iglaste);
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem ustaleń Rozdziałów 9 i 10;
 - b) lokalizowania punktów usługowych w zakresie gromadzenia, składowania i przetwarzania wszelkich odpadów, w tym złomowisk;
 - c) składowania odpadów i ich utylizacji w miejscach do tego nie wyznaczonych;
 - d) składowania wszelkiego rodzaju niebezpiecznych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

- e) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- f) prowadzenia działalności gospodarczej stwarzającej uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji, emisji pola elektromagnetycznego – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi normami;
- g) utwardzania terenu z wykorzystaniem materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących;
- h) używania materiałów odpadowych z działalności górniczej i hutniczej podczas wykonywania robót ziemnych – niwelacji i deniwelacji terenu;
- i) realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla lub odpadów.

Rozdział 5

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

§10.

1. Ustala się następujące obiekty ochrony konserwatorskiej:
krzyż przydrożny przy ulicy Wojkowickiej, przy granicy administracyjnej miasta, od strony Wojkowic.
2. Dla obiektu określonego w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) zakaz umieszczania reklam, tablic i znaków informacyjnych, itp., z wyjątkiem tablic oraz znaków związanych z funkcją sakralną oraz informujących o zabytku;
 - 3) dopuszcza się remonty zgodnie ze sztuką konserwatorską, z zachowaniem w szczególności materiałów wykończeniowych, w tym detalu architektonicznego

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§11.

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

§12.

W zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji wolno stojących reklam, których jeden z wymiarów przekracza 2m;
- 2) montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni przekraczającej 6m², z wyjątkiem montażu reklam, szyldów i tablic oraz znaków informacyjnych o powierzchni do 20m² na elewacjach budynków usługowych oraz mieszkaniowych z uzupełniającą funkcją usługową;
- 3) lokalizowania urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury (w tym latarniach), na urządzeniach technicznych (w tym szafkach energetycznych, telekomunikacyjnych i stacjach transformatorowych), na drzewach, w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- 4) lokalizowania urządzeń reklamowych na wysokości wyższej niż 6m licząc od poziomu terenu, do ich górnej krawędzi, z wykluczeniem urządzeń reklamowych, które występują na budynkach usługowych lub mieszkaniowych z uzupełniającą funkcją usługową, przy czym ich wielkość i forma powinna być dostosowana do podziałów architektonicznych obiektów i nie przekraczać 15% powierzchni elewacji budynku;
- 5) umieszczania więcej niż jednej sztuki planszy reklamowej na jednym, wolno stojącym nośniku reklamy.

§13.

W zakresie obiektów małej architektury ustala się:

- 1) nakaz zharmonizowania materiałów wykończeniowych oraz kolorystyki z otaczającymi budynkami lub obiektami;
- 2) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych.

Rozdział 7

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

§14.

1. Obszar objęty planem jest położony poza granicami terenu górniczego.
2. Zaleca się uzyskanie od właściwego organu nadzoru górniczego (Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej Wyższego Urzędu Górniczego w Katowicach) informacji odnośnie warunków wynikających z położenia w terenie pogórnym.

§15.

1. Na terenie wyznaczonego na rysunku planu planowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Brynicy” ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) użytkowania terenu jako terenów zielonych,
 - b) zachowania wydzielonych w planie dość pieszych, ścieżek rowerowych, szlaków turystyki pieszej i dojazdów,
 - c) odtwarzanie zbiorowisk łąkowych poprzez koszenie i wypas części dzisiejszych nieużytków,
 - d) prowadzenie stałego monitoringu stanu zasobów przyrodniczych miasta,
 - e) zachowania zasad ochrony zespołu przyrodniczo – krajobrazowego wynikających z odrębnych przepisów;
 - 2) zakaz zmiany sposobu użytkowania terenu.

§16.

1. Na całym obszarze objętym planem, w związku z ochroną wód podziemnych (GZWP Bytom T/3) i powierzchniowych ustala się:
 - 1) nakaz
 - a) wyposażenia obszarów zabudowy w systemy kanalizacji wodno – ściekowej,
 - b) odprowadzenia wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów parkingowych, terenów usług, terenów produkcyjnych, składów i magazynów do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu, w oparciu o przepisy szczególne w tym zakresie,
 - c) ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami;
 - 2) zakaz:
 - a) budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - b) lokalizowania wylewisk płynnych i magazynów produktów ropopochodnych;
 - c) lokalizacji nowych obiektów uciążliwych dla środowiska i zagrażających wodom podziemnym.

§17.

1. W strefie ochrony pośredniej ujęcia „Przełajka” obejmującej cały obszar objęty planem ustala się zakaz:
 - 1) lokowania przemysłowych zakładów chemicznych;
 - 2) stosowania chemicznych środków chwastu i owadobójczych;
 - 3) intensywnego nawożenia gleby;
 - 4) budowania nowych stacji benzynowych;
 - 5) składowania odpadów przemysłowych;
 - 6) wykonywania głębokich wierceń geologicznych.

§18.

1. Na terenie objętym planem nie występują:
 - 1) tereny zamknięte;
 - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) tereny wymagające przekształceń i rekultywacji;
 - 5) tereny leśne.

§19.

1. Na wyznaczonej na rysunku planu strefie zalania rzeki Brynicy w przypadku awarii zapory w Kozłowej Górze ustala się:
 - 1) zakaz:
 - a) lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
 - c) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty lokalizowane w strefie zalania oraz odpowiednie ich zabezpieczenia;
 - 3) dopuszczenie do dokonywania remontu obwałowań i wałów.
2. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§20.

1. Ustala się możliwość scaleń lub podziałów działek gruntu.
2. Wyznaczenie i udostępnienie działki budowlanej wymaga:
 - 1) zapewnienia dojazdu:
 - a) bezpośrednio z drogi publicznej na podstawie decyzji administracyjnej zarządcy drogi zezwalającej na zjazd z drogi publicznej;
 - b) poprzez nabycie udziałów w drodze wewnętrznej;
 - c) poprzez ustanowienie służebności przejazdu i doprowadzenia przyłączy, przy czym można ją ustanowić wyłącznie dla jednej działki, na rzecz której ją ustanowiono i jednej, na której została ona ustanowiona;
 - 2) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych potwierdzone przez gestorów sieci.
3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału działek gruntu:
 - 1) zapewnienie zgodności dokonywania podziałów na działki budowlane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacji;
 - 3) jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków;
 - 4) tereny położone w drugich liniach zabudowy wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów działek gruntu oraz zapewnienia przejazdu o szerokości minimum 3m przez pierwsze linie zabudowy do jednej działki oraz w przypadku terenów, gdzie wystąpi potrzeba dojazdu do więcej niż jednej działki, zapewnienia przejazdów do szerokości minimum 5m;
 - 5) zakaz podziału działek w taki sposób, aby nowe granice położone były w stosunku do linii rozgraniczających z terenami przeznaczonymi po komunikację pod kątem innym niż 90 st. (z tolerancją: +/- 20 st.), dopuszcza się odstępstwa od tych parametrów jedynie w przypadku braku możliwości geometrycznych, wynikających z ukształtowania linii rozgraniczających;
 - 6) dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie

- działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działka uzyskana w wyniku podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszczenie wydzielenia działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka stanowić będzie wynik podziału, w rezultacie którego część jej powierzchni zostanie przeznaczona pod tereny komunikacji, infrastruktury technicznej lub zieleni;
 - 8) dopuszczenie odstępstwa od stosowania minimalnych szerokości frontów określonych w ustaleniach szczegółowych dla działek: przylegających do placów do zawracania samochodów, działek wydzielanych jako większe (wielokrotność działki minimalnej określonej w ustaleniach szczegółowych), oraz działek narożnych;
 - 9) podział na działki jest możliwy pod warunkiem zapewnienia możliwości obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu pozostałych części terenu powstałych w wyniku podziału;
 - 10) dopuszczenie możliwości podziału działki gruntu w celu wydzielenia niezależnych działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej bądź ustanowienie służebności przejazdu.
4. Na rysunku planu wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§21.

1. Adaptuje się istniejący układ dróg z możliwością remontów i przebudowy, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
2. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemu komunikacji:
 - 1) ustala się system obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych ulic w ramach komunikacji drogowej dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 2) ustala się możliwość lokalizowania nie wyznaczonych na rysunku planu podziemnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i wewnętrznych dla obsługi elementów zagospodarowania, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu i wymogów określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych:
 - 1) pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych tras z przepisami określonymi w obowiązujących (w tym zakresie) przepisach szczególnych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne w obrębie linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDLp, KDW,
 - a) trasy rowerowe
 - b) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe
 - c) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym
 - d) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej;
 - e) pasy zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego;
 - f) obiekty małej architektury;
 - 3) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem KP.
4. Ustala się następujące zasady lokalizacji oraz bilansowania miejsc postojowych dla samochodów:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MNi, MNz – minimum 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
 - 2) tereny działalności produkcyjnej, składów, magazynów i usług P/U:
 - a) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie plus place i miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych wynikające z technologii i przeznaczenia obiektu dla działalności produkcyjnej, składów i magazynów;
 - b) 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego plus miejsca dla pracowników w proporcji 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie dla działalności usługowej;

- 3) tereny usług U – minimum 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego plus miejsca dla pracowników w proporcji 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
 - 4) wszystkie miejsca parkingowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy usługowej oraz terenów działalności produkcyjnej, składów i magazynów należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których obiekt jest realizowany w ramach jednego pozwolenia;
 - 5) zakazuje się wykorzystywania na cele działalności gospodarczej miejsc postojowych przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;
 - 6) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych.
5. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacyjnego ustala się:
- 1) wydzielanie dróg lokalnych, jako odrębnych działek gruntowych o szerokościach w liniach rozgraniczających min. 12m;
 - 2) wydzielanie dróg dojazdowych, jako odrębnych działek gruntowych o szerokościach min. 10m;
 - 3) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych działek gruntowych o szerokościach minimum 6m dla dojazdów o długości nieprzekraczającej 150m;
 - 4) wydzielanie dróg wewnętrznych do działek budowlanych, jako odrębnych działek gruntowych o szerokościach minimum 8m dla dojazdów o długości przekraczającej 150m;
 - 5) wydzielanie placów do zawracania i mijanek zgodnych z wymaganiami p. poz. na dojazdach do działek;
 - 6) wydzielanie placów do zawracania o wymiarach minimum 12x12m na dojazdach do działek o długości powyżej 50 m;
 - 7) wydzielenie ciągów pieszo - jezdnych o szerokościach minimum 5m;
 - 8) wydzielenie ciągów pieszo - rowerowych o szerokościach minimum 3m;
 - 9) wydzielenie ciągów pieszych o szerokościach minimum 2m;
 - 10) w przypadku działek przeznaczonych na cele budowlane przylegających bezpośrednio do drogi zbiorczej, ustala się obowiązek zorganizowania wspólnego włączenia dla minimum 2 działek i uzgodnienia lokalizacji z zarządcą drogi; ustanowienie ww. zjazdu możliwe jest jedynie w przypadku, gdy działka nie ma bezpośredniego dostępu do drogi lokalnej, dojazdowej lub wewnętrznej;
 - 11) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - 12) nowoprojektowane drogi oraz drogi poddawane modernizacji muszą uwzględniać wykonanie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających tych dróg;
 - a) drogi dojazdowe i lokalne – ścieżki jednostronne;
 - b) drogi zbiorcze – ścieżki po obu stronach jezdni

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§22.

1. Dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących uwidocznionych oraz niewidocznionych na rysunku planu sieci, wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych, przy zachowaniu zasad określonych w przepisach odrębnych, z których wynikają między innymi ograniczenia dla sposobów zagospodarowania terenów istniejącej lub projektowanej infrastruktury technicznej.
2. Wszelkie nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z następującymi zasadami ogólnymi:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg oraz niewydzielonych dojazdów; prowadzenie sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg nie może ograniczać możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenów i musi być zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) wzdłuż istniejących sieci, w normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - 3) wzdłuż granic ogrodzeń lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie – w odległości od tych granic wynikającej z uwarunkowań technicznych i technologicznych związanych z występującymi ogrodzeniami;
 - 4) kolizje z istniejącym zainwestowaniem terenu, podziemnym i nadziemnym, należy rozwiązać w uzgodnieniu z właścicielami i użytkownikami urządzeń.

§23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

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

§24.

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odbiorcą ścieków komunalnych pozostaje system kanalizacji sanitarnej miasta;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 3) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków w systemie dogruntowym;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
- 5) budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych Inwestorów;
- 6) odprowadzanie ścieków systemem grawitacyjno – tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanych poza obszarem planu, na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 7) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacji rozdzielczej, wykorzystanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej.

§25.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych do urządzeń podczyszczających lub oczyszczających sieci;
- 2) nakaz budowy sieci kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
- 3) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi;
- 4) nakaz neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) dopuszczenie zagospodarowanie wód deszczowych na terenach własnych inwestorów w zbiornikach retencyjnych do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej.

§26.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie lokalizacji sieci i urządzeń średnich i niskich napięć, stref ochronnych, stacji transformatorowych SN/Nn oraz linii kablowych średniego napięcia, a także sieci rozdzielczych niskiego napięcia i oświetlenia ulicznego;
- 2) kolizje z istniejącym zainwestowaniem terenu, podziemnym i nadziemnym, należy rozwiązać w uzgodnieniu z właścicielami i użytkownikami urządzeń;
- 3) zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci średnich i niskich napięć podlegających remontom, przebudowie i rozbudowie stosownie do potrzeb;
- 4) budowę nowych stacji transformatorowych, sieci średniego i niskiego napięcia i innych urządzeń elektroenergetycznych oraz rozbudowę i modernizację sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia dla obszaru całego planu, stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
- 5) budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w wykonaniu kablowym, doziemnym;
- 6) odległość przewodów linii elektroenergetycznych od budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie urządzeń elektroenergetycznych na podstawie przepisów odrębnych.

§27.

W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) utrzymuje się lokalizację sieci i urządzeń istniejącej sieci gazowej.
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej podlegającej remontom, przebudowie oraz rozbudowie stosownie do potrzeb;

- 3) dostawa gazu po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz spełnieniu kryteriów ekonomicznych opłacalności dla dostawcy (Przedsiębiorstwa Gazowego); warunki techniczne budowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) ustala się lokalizowanie szafek gazowych w liniach ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz, w indywidualnych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej.

§28.

W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) zaleca się zasilanie z magistralnej sieci ciepłowniczej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 2) ustala się indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi proekologicznymi czynnikami grzewczymi, w tym odnawialnymi nośnikami energii, zgodnymi z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska;
- 3) zakaz realizacji kotłowni lokalnych lub innych źródeł energii cieplnej korzystających z bezpośredniego spalania węgla, koksu, miału węglowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zorganizowanej, zabudowie usług oświaty i zieleni oraz zabudowie usługowej.

§29.

W zakresie obsługi telekomunikacji i radiokomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów infrastruktury telekomunikacyjnej telefonii stacjonarnej i infrastruktury radiolokalizacyjnej;
- 2) zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i radiokomunikacyjne z istniejącego systemu oraz poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, szczególnie na terenach nowego zainwestowania, z uwzględnieniem ograniczeń określonych przepisami odrębnymi i niniejszą uchwałą;
- 3) możliwość zmiany sieci napowietrznej na sieci doziemne;
- 4) realizację nowych linii telekomunikacyjnych sieci stacjonarnej w postaci kabli teletechnicznych ułożonych w kanalizacji teletechnicznej lub doziemnych, prowadzonych w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, na warunkach określonych przez zarządców dróg;
- 5) dopuszczenie, w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi, wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych, sytuowanie tejsze sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów;
- 6) zakaz lokalizacji wolno stojących anten, masztów i ich konstrukcji wsporczych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji anten i ich konstrukcji wsporczych na budynkach usługowych oraz obiektach produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) realizację wszelkich przyłączy infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych z wykluczeniem linii napowietrznych.

§30.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko rejonowe znajdujące się poza obszarem planu;
- 2) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
- 3) nakaz lokalizowania miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 4) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;
- 5) powstające odpady z działalności przemysłowej, produkcyjnej i usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem;

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

§31.

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

- 1) realizacja inwestycji nie narusza przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 2) eksploatacja instalacji lub urządzenia nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych;
- 3) wszelkie przyłącza infrastruktury telekomunikacyjnej do odbiorców indywidualnych należy realizować z wykluczeniem linii napowietrznych.

Rozdział 11

Sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§32.

W zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się:

- dopuszczenie lokalizowania zabudowy tymczasowej, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy.

§33.

Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 12

Obszary ograniczonego użytkowania

§34.

1. W granicach objętych planem występują lokalne ograniczenia i utrudnienia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń, które wynikają z istniejącego technicznego zainwestowania terenu, w tym:
 - 1) linia elektroenergetyczna 220kV ze strefą ochronną o szerokości 50m – po 25m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi;
 - 2) linia elektroenergetyczna 30kV;
 - 3) linia elektroenergetyczna 20 i 6kV;
 - 4) gazociąg wysokiego i podwyższonego ciśnienia;
 - 5) linia elektroenergetyczna niskiego napięcia do 1kV;
 - 6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.
2. W obszarze strefy technicznej sieci elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia:
 - 1) zakazuje się wznoszenia budynków i użytkowania terenu, które mogłyby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznych oraz przebywających w ich sąsiedztwie ludzi;
 - 2) zakazuje się nasadzenia drzew, które podczas swojego wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych linii na odległość mniejszą niż 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu dla linii 220kV lub 5m w pozostałych przypadkach;
 - 3) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do słupów linii elektroenergetycznych sprzętu ciężkiego oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie (w obszarze słupów 15m od słupów);
 - 4) dopuszcza się: rolnicze użytkowanie strefy przy odpowiednim ograniczeniu rodzaju i wysokości upraw, inne formy użytkowania terenu, w przypadku aktualizacji odpowiednich przepisów odrębnych lub indywidualnej zgody zarządcy linii elektroenergetycznej na dokonanie uprawnionego odstępstwa;
 - 5) w przypadku zaistnienia zagrożenia trwałości lub bezpieczeństwa linii elektroenergetycznych, wystąpienia zagrożenia porażeniowego lub innego bezpośrednio zagrażającego życiu lub zdrowiu osób postronnych, zezwala się na jego usunięcie przez właściciela sieci elektroenergetycznej niezwłocznie po jego ujawnieniu.

3. Wzdłuż linii napowietrznej niskiego napięcia do 1kV należy uwzględnić pasy ochronne wolne od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 4m (2 x po 2m od osi linii), tzw. strefy techniczne umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych.
4. W obszarze strefy technicznej istniejącego gazociągu wysokiego i podwyższonego ciśnienia ustala się zakaz zabudowy, chyba że zarządca systemu ustali inaczej.
5. Dopuszcza się możliwość likwidacji, zmiany trasy lub innego sposobu prowadzenia sieci infrastruktury technicznej i zmniejszenia lub likwidacji wyznaczonych stref technicznych. Uwolnione w ten sposób tereny mogą być wykorzystane jako zieleń, drogi, parkingi, inne sieci infrastruktury technicznej lub w inny sposób, ale taki sam jak tereny sąsiednie z uwzględnieniem innych ustaleń planu dla tych terenów.

§35.

Na terenie objętym planem ustanawia się obszar ograniczonego użytkowania, który stanowi strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza wyznaczona jako pas szerokości 50m, gdzie:

- 1) dopuszcza się pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu oraz realizację parkingów i zespołów parkingowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§36.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN - 5MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyłączeniem usług:
 - a) sprzedaży, obsługi i napraw pojazdów samochodowych i motocykli,
 - b) sprzedaży paliw,
 - c) handlu odpadami i złomem,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) produkcyjnych i przemysłowych,
 - f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce budowlanej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MN,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 7) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 8) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 9) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35% powierzchni działki budowlanej przewidzianej pod inwestycję;
- 11) wysokość zabudowy – do II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9m;
- 12) dachy:
 - a) symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰; wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie

- płaskich, gdzie dopuszcza się dachy płaskie (do 12°); dla budownictwa jednokondygnacyjnego, bez poddasza użytkowego, dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 25° ;
- 13) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
 - 14) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy jak w pkt 12, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12° ,
 - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
 - 15) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz niepowlekanej siatki drucianej (dopuszcza się siatkę powlekaną) od strony ulic i ciągów pieszych;
 - 16) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%.

§37.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNi**, **2MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna indywidualna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyłączeniem usług:
 - a) sprzedaży, obsługi i napraw pojazdów samochodowych i motocykli,
 - b) sprzedaży paliw,
 - c) handlu odpadami i złomem,
 - d) handlu hurtowego;
 - e) produkcyjnych i przemysłowych,
 - f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNi,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1;
- 5) zakaz realizacji zabudowy w granicy oraz w odległościach mniejszych niż odpowiednio 3m i 4m do granic działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 6) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 9) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 10) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 11) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 13) wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9m;
- 14) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci 35° - 45° ; dla budownictwa jednokondygnacyjnego, bez poddasza użytkowego, dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci 25° ;
- 15) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 16) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy jak w pkt 14, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12° ,
 - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic i ciągów pieszych;
- 18) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 19) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, szczególnie:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: wielkość nowych wydzielonych działek: minimum 770m² (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 22m
- b) dla zabudowy bliźniaczej: wielkość nowych wydzielonych działek minimum 550m² (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 15m
- c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych do istniejącej sieci.

§38.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNi + U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna indywidualna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z wyłączeniem:
 - a) sprzedaży, obsługi i napraw pojazdów samochodowych i motocykli;
 - b) sprzedaży paliw,
 - c) handlu odpadami i złomem,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) produkcyjnych i przemysłowych,
 - f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce budowlanej z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNi+U,
 - d) ciągi pieszo - jezdne,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1;
- 5) zakaz realizacji zabudowy w granicy oraz w odległościach mniejszych niż odpowiednio 3m i 4m do granic działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 6) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 9) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 10) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 11) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 40%;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 13) wysokość zabudowy – do II kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 9m;
- 14) dachy – symetryczne (wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci 35⁰-45⁰; dla budownictwa jednokondygnacyjnego, bez poddasza użytkowego, dopuszcza się minimalny kąt nachylenia połaci na poziomie 25⁰; dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12⁰;
- 15) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 16) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna;
 - b) dachy jak w pkt 14, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12⁰;
 - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 17) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic i ciągów pieszych;
- 18) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 19) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, szczególnie:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: wielkość nowych wydzielonych działek: minimum 770m² (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 22m
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: wielkość nowych wydzielonych działek minimum 550m² (z tolerancją minus 10%) o szerokości frontu minimum 15m
 - c) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych do istniejącej sieci.

§39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNz- 4MNz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: indywidualna, bliźniacza, szeregowa, zespołowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi w obrębie budynków mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z wyłączeniem:
 - a) sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów samochodowych i motocykli,
 - b) sprzedaży paliw,
 - c) handlu odpadami i złomem,
 - d) handlu hurtowego,
 - e) produkcyjnych i przemysłowych,
 - f) gastronomicznych, rozrywkowych oraz warsztatów stolarskich i kamieniarskich;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i budynki gospodarcze w ilości nie większej niż dwa na działce budowlanej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu MNz,
 - d) ciągi pieszo jezdne,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1;
- 5) zakaz realizacji wyniesionych parterów lub podpiwniczeń na wysokości powyżej 1,2m nad poziomem terenu, mierzonej od strony wejścia głównego;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 8) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 9) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 10) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 50%;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 35% powierzchni działki przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 12) wysokość zabudowy – do III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalnie 12m;
- 13) dachy – symetryczne (z wyjątkiem jednospadowych) o kącie nachylenia połaci 35° - 45° ;
- 14) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 15) forma architektoniczna wolno stojących małych obiektów gospodarczych i garaży powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna;
 - b) dachy jak w pkt 13;
 - c) kolorystyka dachów i ścian – dostosowana do głównego budynku na działce;
- 16) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej od strony ulic, placów oraz ciągów pieszych;
- 17) stosowanie ogrodzeń o ażurowości minimum 50%;
- 18) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z Rozdziałem 8, szczególnie:
 - a) wielkość nowych wydzielonych działek minimum 770m^2 (z tolerancją minus 10%) dla zabudowy indywidualnej,
 - b) wielkość nowych wydzielonych działek minimum 550m^2 (z tolerancją minus 10%) dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) wielkość nowych wydzielonych działek minimum 330m^2 (z tolerancją minus 10%) dla zabudowy szeregowej i zespołowej,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: min. 18m – dla zabudowy jednorodzinnej,
 - e) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: min. 15m – dla zabudowy bliźniaczej,
 - f) szerokość frontu nowo wydzielonych działek: min. 9m – dla zabudowy szeregowej i min. 12 m dla zabudowy zespołowej,
 - g) wymóg zapewnienia dojazdu publicznego do stref ochronnych od istniejącej sieci.

§40.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – adaptacja istniejącej stacji paliw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z wyjątkiem usług związanych z handlem i przetwarzaniem odpadów oraz złomu i ich składowaniem, obsługą i naprawą pojazdów samochodowych i motocykli;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże, zespoły garaży, parkingi i parkingi wielopoziomowe;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) miejsca postojowe;
 - a) zieleń urządzona.
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1a,b;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 7) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 8) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 9) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 20%;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 11) wysokość zabudowy – maksymalnie 6m;
- 12) dachy - płaski o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 12⁰.

§41.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO+Z, 2UO+Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi: edukacji, sportu, rekreacji, administracji oraz kultu religijnego i zieleń urządzona; zaleca się wprowadzenie oświetlenia na terenach zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) parkingi;
 - c) elementy małej architektury;
 - d) zieleń urządzona;
 - e) boiska szkolne, place zabaw dla dzieci z piaskownicą.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 6) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 7) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – do 25%;
- 8) wysokość zabudowy – I - II kondygnacje nadziemna i maksymalnie 9m;
- 9) dachy – płaskie o kącie nachylenia połaci do 12⁰, osłonięte attyką;
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz siatki drucianej.

§42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny działalności produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – garaże i zespoły garaży, parkingi i parkingi wielopoziomowe oraz usługi z wyjątkiem usług związanych z przetwarzaniem odpadów, złomu i ich składowania;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) ulice dojazdowe, miejsca postojowe przewidziane do obsługi terenu P/U,
 - c) ciągi pieszo jezdne,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 4) warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest przyłączenie wnioskowanej działki budowlanej do systemu infrastruktury technicznej, a w szczególności do miejskiego systemu odprowadzania ścieków oraz dostęp do drogi publicznej zgodnie z § 20 ust 2 pkt 1a,b;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 7) obsługa komunikacyjna, w tym ilość miejsc parkingowych zgodnie z Rozdziałem 9;
- 8) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 9) wskaźnik zabudowy działki budowlanej – nie określa się;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 20% powierzchni działki przewidzianej pod inwestycję;
- 11) wysokość zabudowy – maksymalnie 12m;
- 12) dachy – płaskie o kącie nachylenia połąci do 12⁰.

§43.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 4) infrastruktura techniczna zgodnie z rozdziałem 10.

§44.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI – 4ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia służące zmniejszeniu niekorzystnych oddziaływań komunikacyjnych, przemysłowych i innych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10.

§45.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** określa się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa altan i budynków gospodarcza oraz budowa parkingów obsługujących wyznaczony teren; przebudowa i rozbudowa istniejącej zabudowy;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w rozdziale 4;
- 5) infrastruktura techniczna zgodnie z rozdziałem 10;
- 6) wielkość i wymiary działek - nie określa się;
- 7) wskaźnik zabudowy działki – maksymalnie 20% powierzchni wydzielonej działki nie więcej niż 35 m²;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – minimum 70% powierzchni wydzielonej działki;
- 9) wysokość zabudowy – maksymalnie I kondygnacja nadziemna i wysokość 5m;
- 10) dachy – dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połąci 20⁰ - 35⁰.

§46.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją cmentarza;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4;
- 5) infrastruktura techniczna zgodnie z Rozdziałem 10;
- 6) powierzchnia zajęta przez grunt rodzimy pokryty zielenią urządzoną, do której nie wlicza się powierzchni grobów – minimum 20%;
- 7) w przypadku rozbudowy cmentarza nakłada się obowiązek wykonania drenażu całego terenu cmentarza z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.

§47.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Brynica;
- 2) zakaz wykonywania obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów mostowych), kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- 3) wyznaczenie pasa ochronnego o szerokości 5m od brzegów rzeki Brynicy w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych koryta rzeki, a także dla ochrony jej otuliny biologicznej.

§48.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDG 2/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju dwujezdniowym klasy dróg G - główna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 40m;
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 20m.

§49.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDZ 1/2, 1 KDZp 1/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg Z - zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 20m;
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 8m;
- 5) lokalizację mediów nie związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem drogi należy projektować poza obszarem pasa drogowego drogi 1 KDZ 1/2.

§50.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDL 1/2, 2 KDL 1/2, 1 KDLp 1/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej publicznej o przekroju jedno jezdniowym klasy dróg L - lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m;
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – minimum 6m.

§51.

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

- 1) przeznaczenie na cele komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z Rozdziałem 9;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6m;
- 4) odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni – 6m.

§52.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP - 2KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zespoły parkingowe i sieć infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze 2KP dopuszcza się lokalizację parkingów wielopoziomowych;
- 3) obowiązek odwodnienia powierzchni parkingu polegający na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej po uprzednim podczyszczeniu;
- 4) na obszarze 1KP wprowadzenie dodatkowych zadrzewień w ilości 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.

§53.

Dla terenu o symbolu **1 W** ustala się przeznaczenie podstawowe tereny infrastruktury wodociągów (strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych).

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

§54.

Na całym obszarze ustala się:

- 1) 30% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: U, P/U;
- 2) 20% stawkę jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MNi, MNz, MNi+U;

Rozdział 15
Ustalenia końcowe

§55.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Czeladź.

Przewodniczący Rady Miejskiej
mgr Sławomir Święch