

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI/481/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do scalenia
i podziału nieruchomości położonych przy ul. Szyb Jana w Czeladzi.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stara Kolonia Saturn”, uchwalonego Uchwałą nr LVIII/941/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 października 2009r., ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Śl. z 2010r., Nr 17 poz. 269 z dnia 4 lutego 2010r.,

- nieruchomość oznaczona nr dz. **9/1, 10, 11, 40, 42, 48, 49, 80** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**12 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **29, 30, 31, 32, 33, 34, 35** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**12 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **36, 37, 38, 39** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**12 Z i 13 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”, „**6 KDX - tereny ciągów pieszych**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **41** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**12 Z i 13 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”, „**6 KDX - tereny ciągów pieszych**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **43** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**12 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”, „**6 KDX - tereny ciągów pieszych**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **53** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**1 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **69** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 KDD i 2 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**3 KDL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne**”, „**10 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **70, 73** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**10 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **71** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**1 KDD i 2 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**1 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**”, „**10 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **74** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: „**2 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”, „**10 Z - tereny zieleni nieurządzonej**”,
- nieruchomość oznaczona nr dz. **75** k. m. **34** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „**2 KDD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe**”.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 3

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach obszaru objętego *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole:
MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MNz	tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej,
U	tereny zabudowy usługowej,
P	tereny obiektów produkcyjnych,
ZD	tereny ogrodów działkowych,
ZP	tereny zieleni urządzonej,
Z	tereny zieleni nieurządzonej,
KG	tereny garaży,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
KDX	tereny ciągów pieszych,
KDG	tereny dróg publicznych – drogi główne,
KDZ	tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
KDL	tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
KDD	tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
KK	tereny kolei,
K	tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
WS	tereny wód powierzchniowych –rzeka Brynica.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 3 niniejszej *Uchwały*,
- 2) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego**
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz zadrzewień i ogrodów,
 - b) adaptuje się stan istniejący budynków w zakresie formy, gabarytów i kształtu dachów,
- 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) terenami, na których obowiązuje zakaz przekraczania poziomu hałasu, powyżej wartości określonych w przepisach odrębnych są:
 - tereny oznaczone symbolem **MN**, należące do kategorii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny oznaczone symbolem **MW** i **MNz**, należące do kategorii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zakazuje się utwardzania i niwelacji terenów przy użyciu odpadów należących do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.,
 - c) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków;
 - d) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem podczyszczonych ścieków do ziemi;
 - e) zakazuje się stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem tradycyjnych węglowych źródeł energii o sprawności niższej niż 75%,
 - f) dopuszcza się stosowanie ogrzewania w systemie zdalacznym oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii,
 - g) nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej;
- 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
 - a) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”**, obejmującą teren oznaczony symbolem: **1U**,
 - b) w terenach wymienionych w pkt. a zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określają ustalenia szczegółowe dla terenu 1U,
 - c) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”**, obejmującą tereny oznaczone symbolami: **4MW, 6MW, 7MW, 1ZP, 4KDX, 2KDL**,
 - d) w terenach wymienionych w pkt. c ustala się:
 - nakaz zachowania historycznego układu działek,
 - zakaz umieszczania reklam, jako obiektów wolnostojących,
 - nakaz zachowania budynków gospodarczych będących w dobrym stanie technicznym z wyjątkiem obiektów o współczesnej formie architektonicznej w tym garaży blaszanych,
 - zakaz realizacji nowych budynków, w tym garaży blaszanych, z wyjątkiem odtworzenia obiektów występujących w pierwotnym układzie kompozycyjnym

- z zachowaniem ich kształtu i wykończenia elewacji, z możliwością przystosowania do funkcji garażowych,
- nakaz nawiązania sposobu wykończenia elewacji istniejących obiektów nie objętych ochroną do chronionych budynków mieszkalnych i usługowych, oznaczonych na rysunku *Planu*, występujących na tej samej działce lub na działkach sąsiednich w zakresie kolorystyki i detali architektonicznych obiektów chronionych, w tym szczególnie wykończenia elewacji cegłą klinkierową lub tynkiem w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni,
 - dopuszczona przebudowa istniejących obiektów nie objętych ochroną pod warunkiem nawiązania kształtu dachów i proporcji bryły tych obiektów do kształtu dachów i proporcji bryły chronionych budynków mieszkalnych i usługowych, oznaczonych na rysunku *Planu*, występujących na tej samej działce lub na działkach sąsiednich,
 - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20m, z wyjątkiem remontu lub odtworzenia pierwotnej formy ogrodzeń i murów na podstawie materiałów archiwalnych,
 - nakaz zachowania układu komponowanych grup drzew i krzewów oraz otwartych wnętrz parkowych,
 - nakaz zachowania starodrzewu z zastrzeżeniem dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - dopuszczenie usuwania krzewów oraz drzew nie będących starodrzewem, należącym do pierwotnych nasadzeń, w celu ucytelnienia układu kompozycyjnego,
 - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskania pozwolenia na budowę, a także prac dotyczących usuwania drzew oraz projektów wprowadzania nowych nasadzeń drzew i krzewów;
- e) ustala się **strefę ochrony widokowej** obejmującą teren oznaczony symbolem: **2ZP**,
- f) w terenach wymienionych w pkt. e zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określają ustalenia szczegółowe dla terenu 2ZP,
- g) obejmuje się ochroną konserwatorską **obiekty typu A** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **1U**,
- h) dla obiektów wymienionych w pkt. g obowiązuje:
- nakaz ich zachowania bez możliwości zmiany kształtu bryły i dachu, a także rozmieszczenia oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, lub markowania ich rozmieszczenia, z dopuszczeniem modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych,
 - nakaz zachowania formy wykończenia elewacji tj. kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych oraz występujących gzymsów, nadproży, parapetów itp., z dopuszczeniem zmian wynikających z przywracania pierwotnej formy na podstawie materiałów archiwalnych, w tym zakaz malowania i tynkowania elewacji wykończonych cegłą,
 - dopuszczenie wkomponowania obiektów w inne budowle,
 - dopuszczenie modernizacji lub przebudowy pomieszczeń,
 - nakaz zachowania kształtu detali architektonicznych wewnątrz i na zewnątrz budynków, tj. stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad, sztukaterii itp., z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania pierwotnej formy i rodzaju materiału oraz z zastrzeżeniem dopuszczenia modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych,
 - zakaz umieszczania na elewacjach reklam, przyłączy instalacji energetycznych i anten satelitarnych,
 - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych,
- i) obejmuje się ochroną konserwatorską **obiekty typu B** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **1U**,
- j) dla budynków wymienionych w pkt. i obowiązuje:
- nakaz wpisania w zagospodarowanie terenu lub w nowe obiekty istniejących konstrukcji będących w dobrym stanie technicznym,
 - dopuszczenie rozbiórki obiektów będących w złym stanie technicznym, pod warunkiem wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej i uzgodnienia tej rozbiórki z właściwym Konserwatorem Zabytków;

- k) obejmuje się ochroną konserwatorską **budynki mieszkalne i usługowe** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **4MW, 6MW i 7MW**,
- l) dla budynków wymienionych w pkt. k obowiązują:
- nakaz ich zachowania bez możliwości przebudowy lub rozbudowy zmieniającej kształt bryły oraz dachu, w tym nakaz zachowania rozmieszczenia oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem modyfikacji wynikających wyłącznie z potrzeb technicznych i technologicznych ich funkcjonowania oraz z przepisów odrębnych,
 - nakaz zachowania formy wykończenia elewacji tj. kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych oraz występujących gzymsów, nadproży, parapetów itp., z dopuszczeniem zmian wynikających z przywracania pierwotnej formy na podstawie materiałów archiwalnych, w tym zakaz malowania i tynkowania elewacji wykończonych cegłą,
 - dopuszczenie modernizacji lub przebudowy pomieszczeń,
 - nakaz zachowania kształtu detali architektonicznych wewnątrz i na zewnątrz budynków, tj. stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad, sztukaterii itp., z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania pierwotnej formy i rodzaju materiału oraz z zastrzeżeniem dopuszczenia modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych
 - zakaz umieszczania na elewacjach reklam, przyłączy instalacji energetycznych i anten satelitarnych,
 - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych;
- 5) **w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych** - przestrzeniami publicznymi są tereny oznaczone symbolem **ZP**,
- 6) **w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**
- a) w obszarze objętym *Planem* występuje zagrożenie niebezpieczeństwem powodzi $p=1\%$; obszar ten, oznaczony na rysunku *Planu* symbolem ZZ, mieści się w międzywalu rzeki Brynicy,
 - b) obszar objęty *Planem* nie jest zagrożony niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych,
- 7) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się uwzględnianie przy dokonywaniu podziałów i scalania nieruchomości linii rozgraniczających tereny określonych na *rysunku Planu*,
 - b) w przypadku wydzielania działek przeznaczonych na realizację obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - nakazuje się zachowanie pasów wolnych od budynków i zadrzewień, szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi, od osi istniejących, czynnych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz zachowanie możliwości dojazdu do istniejących, czynnych stanowisk słupowych;
- 9) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń oczyszczających infrastruktury komunalnej nie wymagających stref ograniczonego użytkowania, przepompowni i stacji TRAFO nie oznaczonych na rysunku *Planu*,
 - b) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej oraz ścieżek i szlaków rowerowych nie oznaczonych na rysunku *Planu*,
 - c) nakazuje się przy wyznaczaniu działki do zabudowy zapewnienie co najmniej dojazdu, doprowadzenia wody i energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - e) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących urządzeń elektroenergetycznych,
 - f) nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej średnich i niskich napięć w systemie podziemnym,
 - g) nakazuje się prowadzenie nowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu do (alternatywnie):
 - linii rozgraniczających tereny,

- krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ulic dojazdowych,
 - granic własności,
 - istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji oraz potrzeby ochrony zieleni istniejącej i ochrony zabytków;
- h) dopuszcza się lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem, że zasięg ponadnormatywnego oddziaływania tych instalacji, ustalony na podstawie przepisów odrębnych, nie będzie kolidował z zagospodarowaniem terenu istniejącym oraz dopuszczonym ustaleniami *Planu*, z uwzględnieniem istniejącego pola elektro-magnetycznego.
3. Ustalenia ogólne obowiązują, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 5

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: od 1MN do 3MN
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami gospodarczymi i garażami;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) adaptuje się stan istniejący zabudowy,
 - b) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
 - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
 - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz jako obiektów wolnostojących,
 - d) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym,
 - e) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,
 - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem działek przylegających do terenu 1P i 2P na których dopuszcza się realizację takich ogrodzeń,
 - g) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, tj. poza elewacjami budynków,
 - h) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych typu billboard;
 - i) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej,
 - j) w terenach **2 MN** i **3 MN** zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - k) w terenach **2 MN** zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zmieniającej kształt bryły od frontu działki,
 - l) w terenach **3 MN** zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zmieniającej kształt bryły,
 - m) w terenie **1MN** dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynków użyteczności publicznej nie przekroczy 10% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych istniejących w terenie lub dla realizacji których uzyskano pozwolenie na budowę;

- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** – przy realizacji nowej zabudowy:
- a) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy:
 - 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - 50% dla zabudowy bliźniaczej i budynków użyteczności publicznej,
 - 60% dla zabudowy szeregowej;
 - b) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum:
 - 40% dla zabudowy wolnostojącej,
 - 30% dla zabudowy bliźniaczej,
 - 20% dla zabudowy szeregowej i budynków użyteczności publicznej;
 - c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:
 - 9 m – dla budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej,
 - 3,5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów płaskich,
 - 5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów stromych,
 - d) nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci głównych od 30° do 45° lub w formie dachów płaskich;
- 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
 - 500 m² dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,
 - 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
 - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,
 - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
 - c) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku Planu,
 - d) nakazuje się wydzielenie ulic dojazdowych do działek budowlanych, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości min. 10 m,
 - e) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum:
- 2 miejsca postojowe na 1 działkę budowlaną, liczone łącznie z miejscami garażowym, dla zabudowy mieszkalnej,
 - 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej budynku użyteczności publicznej, lecz nie mniej niż 10 miejsc;
- 5) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
 - **1MN** – z drogą 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - **2MN** – z drogą 4KDD,
 - **3MN** – z drogą 4KDD i 1KDL,
 - b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;
- 6) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji budowy, jako jej zaplecze.

§ 11

TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - Z

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej – Z**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzielen i symbolem identyfikacyjnym: od 1Z do 13Z;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zieleni nieurządzona, tj. łąki i zadrzewienia wraz z komunikacją pieszą i rowerową,

3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptuje się istniejące ogrody,
- b) zakazuje się realizacji altan ogrodowych i obiektów gospodarczych,
- c) w terenie **1Z**:
 - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
 - zakazuje się prowadzenia upraw,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- d) w terenie **2Z**:
 - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
 - zakazuje się prowadzenia upraw,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących
- e) w terenie **3Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - dopuszcza się sady i ogrody,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- f) w terenie **4Z**:
 - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
 - zakazuje się prowadzenia upraw,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- g) w terenie **5Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
 - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- h) w terenie **6Z**:
 - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
 - zakazuje się prowadzenia upraw,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- i) w terenie **7Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - dopuszcza się sady i ogrody,
 - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, związanych z kanalizacją,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących
- j) w terenie **8Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących z wyjątkiem tablic typu billboard,

- k) w terenie **9Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
 - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
 - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących z wyjątkiem tablic typu billboard,
- l) w terenie **10Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - dopuszcza się sady i ogrody,
 - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu i rekreacji w tym obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się zalesienie,
 - dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
- m) w terenie **11Z**:
 - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
 - dopuszcza się zalesienie,
 - dopuszcza się rolnicze użytkowanie, bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- n) w terenie **12Z i 13Z**:
 - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
 - dopuszcza się sady i ogrody,
 - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
 - dopuszcza się rolnicze użytkowanie, bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
 - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących;
- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% powierzchni terenu,
 - b) adaptuje się stan istniejący zabudowy bez możliwości rozbudowy jej kubatury o więcej niż 10% w odniesieniu do stanu istniejącego w dniu uchwalenia *Planu*;
- 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
 - a) zakazuje się wydzielania ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
 - b) w terenach **11Z** nakazuje się stosowanie podziałów, zgodnych z przepisami odrębnymi dla gruntów rolnych;
- 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) zakazuje się stosowania nawierzchni twardej ulepszonej,
 - b) zakazuje się grodzenia terenów z wyjątkiem terenów o symbolu **7Z, 8Z i 9Z**;
- 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - w terenach **1Z, 2Z, 4Z i 6Z** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych, a także przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy;

- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zakazuje się realizacji dróg przeznaczonych dla komunikacji samochodowej;
- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - a) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych,
 - b) ustala się tymczasowy charakter zadrzewień wprowadzanych w terenie 12Z i 13Z po dniu uchwalenia *Planu*.

§ 14

TERENY CIĄGÓW PIESZYCH - KDX

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych – KDX**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDX do 6KDX;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja komunikacji pieszej z infrastrukturą techniczną oraz zielenią towarzyszącą;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury;
 - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
 - b) nakazuje się realizację chodników o nawierzchni utwardzonej, szerokości min. 2 m;
 - 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dopuszcza się odprowadzenie do ziemi wód opadowych z nawierzchni utwardzonych;
 - 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie 4 KDX obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*;
 - 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - nakazuje się oświetlenie terenu 4KDX,
 - 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów –zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
 - 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 15

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KD

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**:
 - 1) **drogi główne – KDG**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: 1KDG,
 - 2) **drogi zbiorcze – KDZ**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDZ do 4KDZ,
 - 3) **drogi lokalne – KDL**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDL do 4KDL,
 - 4) **drogi dojazdowe – KDD**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDD do 11KDD;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej, a w terenie KDG i 1KDZ w formie zieleni nieurządzonej z udziałem zadrzewień obejmujących, co najmniej 30% tych powierzchni,
 - b) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, z wyjątkiem terenu KDG i 1KDZ,
 - c) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych;
 - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
 - b) nakazuje się budowę co najmniej utwardzonego chodnika jednostronnego szerokości minimum 2,0 m w terenie:

- **1KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KDL, 4KDZ,**
- **2KDD** na odcinku od skrzyżowania z drogą 1KDD do końca terenu 1MN,
- **1KDL** na odcinku od skrzyżowania z drogą 4KDZ do skrzyżowania z 7KDD,
- **1KDD** w rejonie przejścia przez rzekę Brynicę – od wschodniej granicy opracowania planu do terenu 1KDX i 3Z,
- c) dopuszcza się realizację ciągów pieszo – jezdnych w terenie: **4KDD,**
- d) ustala się minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
 - **1KDG** – zgodnie z rysunkiem *Planu*,
 - **1KDD** – zgodnie z rysunkiem *Planu*,
 - **2KDD, 3KDD** – 30 m,
 - **1KDL, 5KDD** – 20 m,
 - **1KDD, 2KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KDL, 4KDZ** – 12m,
 - **8KDD** – 10 m,
 - **3KDD** – 12m, a na odcinku przylegającym do terenu 1P – zgodnie ze stanem istniejącym oznaczonym na rysunku *Planu*,
 - **4KDD** zgodnie ze stanem istniejącym oznaczonym na rysunku *Planu*;
- 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje się wyposażenie terenu w system kanalizacji deszczowej oraz odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do tej kanalizacji;
- 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** -
w terenie **2KDL**, obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*;
- 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - nakazuje się wydzielenie pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
- 6) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
 - a) w terenie **1KDD**, na przejściu przez rzekę Brynicę:
 - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych,
 - budowle inżynierskie nie mogą naruszać szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych,
 - zakazuje się dokonywania zmian przebiegu koryta rzeki Brynicy oraz jego przykrycia,
 - nakazuje się zachowanie ciągłości pasów zieleni obejmujących wały przeciwpowodziowe oraz drożności przebiegających w nich dróg technicznych;
 - b) w terenach **2KDD** i **3KDD** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych, a także przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy,
 - c) w terenach **KDD** i **KDL** oraz **1KDD** i **5KDD** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, wysokości do 3,5 m i powierzchni całkowitej do 30 m² każdy towarzyszących zatokom autobusowym;
 - d) w terenach **KDG** i **KDD** zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe i przejściowe.

§19

W terenach **1MN, 1MNz, 2MNz, 1U, 2U** ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Załącznik: wyrys z planu