

Załącznik nr 2 do Uchwały
:Nr XXXII/61/2005
Rady Gminy w Mszanie
z dnia 7.11.20005r.

Załącznik nr 3 do Uchwały
:Nr XXXII/61/2005
Rady Gminy w Mszanie
z dnia 7.11.20005r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „MSZANA – CENTRUM”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717)

**Rada Gminy w Mszanie
rozstrzyga:**

uwzględnić częściowo uwagę p. Michała Janosza, zgłoszoną w czasie dyskusji publicznej nad
projektem planu, dotyczącą powiększenia terenu na budownictwo mieszkaniowe, przez
przeznaczenie na ten cel części działki Nr 2389/343.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
W. Tatarczyk-Sitek
mgr Wiesława Tatarczyk-Sitek

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „MSZANA – CENTRUM” INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASADY ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717)

**Rada Gminy w Mszanie
rozstrzyga:**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie Gmina Mszana.
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:
 - 1) budżet Gminy Mszana,
 - 2) środki i fundusze zewnętrzne,
 - 3) fundusze prywatne.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
W. Tatarczyk-Sitek
mgr Wiesława Tatarczyk-Sitek

4454

UCHWAŁA NR LIV/557/05 Rady Miasta Mysłowice

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morgi Zachód” w Mysłowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139

z 1999 r.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miasta uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Zachodnie”
w Mysłowicach.

Ustalenia planu zawierają:

- rozdział 1: przepisy ogólne
- rozdział 2: ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów
- rozdział 3: przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- rozdział 4: przepisy dotyczące dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozdział 5: przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- rozdział 6: przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rozdział 7: ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
- rozdział 8: przepisy przejściowe i końcowe.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Zachodnie” w Mysłowicach, zwanego dalej „planem” jest ustalenie warunków zagospodarowania terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zasad jej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 2

1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie:

- 1) Ustalonych graficznie granic opracowania;
- 2) Ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych przeznaczeniach;
- 3) Ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów.
- 4) Obszar objęty planem położony jest w granicach terenów górniczych kopalń węgla kamiennego, zatem wznoszenie, przebudowa lub rozbudowa trwałych budowli i urządzeń wymaga uzgodnienia z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.

§ 3

Ileokroć w przepisach jest mowa o:

- 1) Celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Dopuszczeniach – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionymi innymi warunkami szczególnymi;
- 3) Obiektach i urządzeniach obsługi komunikacji kołowej – należy przez to rozumieć takie obiekty i urządzenia, jak: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje i warsztaty obsługi technicznej i naprawy samochodów, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodowej i sklepy motoryzacyjne;
- 4) Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy linią kalenicy dachu, a poziomem terenu;
- 5) Obiektach, przedsięwzięciach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie inwestycje, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- 6) Planie – należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy „Morgi Zachodnie” w Mysłowicach, którego ustalenia zastały ujęte w formie niniejszej uchwały;
- 7) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i numery własności działek;
- 11) Strefie – należy przez to rozumieć całość obszarów objętych jednakowym przeznaczeniem podstawowym, oznaczonych literą i ewentualnie dodatkowo cyfrą;
- 12) Terenach przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane – należy przez to rozumieć obszary w dotychczasowym planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych przekształcane w niniejszym planie na tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 13) Terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne;
- 14) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Mysłowicach;

- 16) Uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywoływać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza i ziemi, hałasu i szkodliwego promieniowania;
- 17) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami;
- 18) Użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 19) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki przeznaczonej do realizacji i funkcjonowania tej zabudowy;
- 20) Wskaźniku zieleni – należy przez to rozumieć mierzoną procentem proporcję powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki;
- 21) Zakazach lub nakazach – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem;
- 22) Zieleni – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów

§ 4

1. W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:
 - 1) **ZI** - tereny zieleni wysokiej
 - 2) **ZII** - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
 - 3) **ZIII** - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni;
 - 4) **MU I** - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) **MU II** - tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 6) **MU III** - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
 - 7) **K** - tereny komunikacji kolejowej.

§ 5

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób tymczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba, że ustalono w nim zasady tymczasowego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zagospodarowanie w kierunku leśnym w rozumieniu ustawy o lasach z dnia 28 września 1991r. O Lasach (tj. Dz. U. Nr. 45 poz. 435 z 2005r.) Tereny te pełnią funkcję izolacyjną i bioklimatyczną.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Zalesienia przy utrzymaniu wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie 100 %;
- 2) Wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych oraz przebudowa drzewostanu w celu wzmocnienia biologicznego lasów i zwiększenia wskaźnika zadrzewienia w drzewostanie;

Dopuszczenia:

- 3) Pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów i z uwzględnieniem uznania lasów za ochronne;
- 4) Pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów, w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtwarzania, a także ochronę runa leśnego;
- 5) Budowa obiektów i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione do utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania i są uwzględnione w planach urządzenia lasów, a na terenach przeznaczonych do zalesienia i rekultywacji terenów – budowa obiektów tymczasowych i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione dla realizacji tych przekształceń;
- 6) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 7) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej;

Zakazy:

- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją izolacyjną i bioklimatyczną strefy oraz ograniczają możliwość zwiększania powierzchni strefy, a nie są związane z utrzymaniem lasów i zwiększaniem ich powierzchni – z zastrzeżeniem warunków podanych w dopuszczeniach.

§ 7

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni urządzonej i nieurządzonej. Tereny te pełnią funkcję bioklimatyczną i ochronną.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) Utrzymanie łąk w użytkowaniu rolniczym.
- 3) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie 30%.

Dopuszczenia:

- 4) Likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza;
- 5) Roboty ziemne, które prowadzą do odtwarzania naturalnego ukształtowania terenów;
- 6) Budowa stawów hodowlanych oraz związanych z tą działalnością małych jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3,5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
- 7) Rolnicze użytkowanie zieleni łąkowej;

- 8) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 9) Budowa sieci i urządzeń uzbrojenia podziemnego przy zachowaniu warunku nie wprowadzania trwałych zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu;
- 10) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego pod warunkiem zachowania istniejącego ukształtowania terenu strefy;
- 11) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego przy realizacji których nie ma możliwości zachowania istniejącego ukształtowania terenów strefy, możliwa jest wyłącznie w przypadku budowy na wiaduktach zapewniających spływ swobodny mas powietrza wzdłuż dolin rzek i cieków fizjograficznych;
- 12) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,05.

Zakazy:

- 13) Lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem małych obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem stawów hodowlanych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3,5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
- 14) Lokalizacja obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza;
- 15) Składowanie odpadów;
- 16) Roboty ziemne w wyniku których następowałoby podniesienie poziomu gruntu o więcej niż 0,8m nad poziom gruntu rodzimego;
- 17) Utwardzanie powierzchni terenów w większym zakresie niż to wynika z potrzeb realizacji ścieżek spacerowych dla pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZIII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni parkowa, zieleni izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody działkowe, cmentarze. Tereny objęte strefą pełnią funkcje parkowe i publiczne.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50%;
- 2) Dla zlokalizowania w niniejszej strefie usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach z zielenią towarzyszącą o ustalonym wskaźniku, wymagane jest spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

Dopuszczenia:

- 3) Zalesienia;
- 4) Zieleń parkowa, cmentarze, zieleń izolacyjna;
- 5) Ogrody działkowe, sady, ogrody;
- 6) Wszelkie budynki, urządzenia i użytkowanie terenów których realizacja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz spełniała będzie warunki ustalone w n/n tekście planu, a mianowicie:
 - a) siedliska specjalistycznych gospodarstw rolnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa i garaże wyłącznie na zasadzie towarzyszenia obiektom lokalizowanym zgodnie z funkcją podstawową strefy w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tych obiektów i przy zachowaniu ustalonych w niniejszym planie standardów oraz szczegółowych ustaleń,
 - c) ośrodki rekreacyjne i sportowe, hotele, motele, szkoły, szpitale, itp. obiekty użyteczności publicznej,
 - d) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi komunalnej miasta,
 - e) drogi, ulice, sieci infrastruktury technicznej;

Zakazy:

- 7) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,2;
- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, które mogą stwarzać zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, a mianowicie:
 - a) składowanie odpadów,
 - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których na podstawie przepisów szczególnych ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
 - c) bazy, hurtownie, składy,
 - d) zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej,
 - e) garaże nie związane z obiektami lokalizowanymi zgodnie z funkcją podstawową strefy.

§ 9

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa specjalna mieszkaniowo-usługowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,8;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, w tym:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni poniżej 200 m² oraz obiekty rzemieślnicze zatrudniające do 30 osób z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonych w tych obiektach działalności gospodarczych nie będzie wykraczała poza granice działki przeznaczonej dla ich budowy przy uwzględnieniu standardów zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie,
 - c) obiekty usługowe – hotele, motele, obiekty gastronomiczne, turystyczne,
 - d) zabudowę mieszkaniową jako niezbędne uzupełnienie podstawowej działalności usługowej, gospodarczej, do 50% powierzchni użytkowej w obrębie działki,
 - e) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
 - f) parkingi,
 - g) parki i zieleńce;
 - h) obiekty dydaktyczne,
 - i) obiekty sakralne,

- j) pomniki;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,8 oraz wysokości zabudowy powyżej II kondygnacji i wysokości max do 9,0 m;
- 9) Lokalizacji nowych obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 10) Lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 11) Budowy, rozbudowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym:
 - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - b) baz, składów i obiektów handlu hurtowego,
 - c) garaży zbiorowych;
- 12) Przekraczania powierzchni mieszkaniowej obiektu mieszkaniowo-usługowego ponad 50% całkowitej powierzchni tego obiektu;
- 13) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 14) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń które mogą powodować uciążliwości dla otoczenia wykraczające poza granice działki przeznaczonej pod inwestycję;
- 15) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 16) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko określony jest bezpośrednio w przepisach szczególnych;
- 17) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.

- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
 - 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **800 m²**;

- 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
 - 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać II kondygnacji nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;

- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30°-45°**,
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 10

- 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU II**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,7;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa oraz małe budynki mieszkalne do 4 rodzin w jednym budynku, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
 - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) budynki użyteczności publicznej;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,7;
- 9) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 10) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny lub bezpieczeństwo osiedli i zespołów mieszkaniowych, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 11) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 12) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.

- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **600 m²**;
- 2) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na poziomie nie mniejszym niż **450 m²**;
- 3) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową na poziomie nie mniejszym niż **350 m²**;

- 4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać **II kondygnacji** nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż **5,0 m** od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **1,2 m** powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30°-45°**,
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 11

- 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU III**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna w obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 60 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,25;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 10) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko
- 11) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 12) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,25;
- 13) Lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako obiektów wolnostojących;
- 14) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 15) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 16) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1.10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 17) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi;
- 18) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.

- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **2000 m²**.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
- 1) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
 - 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **35°-45°**,
 - b) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodóbnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, dla których przeznaczeniem podstawowym są ulice, parkingi i place postojowe.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Spełnienie warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;
- 2) Uwzględnianie warunków technicznych komunikacji pieszo-rowerowej;

Dopuszczenia:

- 3) W przypadku dróg i ulic istniejących – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i bez obiektów kubaturowych wraz z adaptacją istniejącego uzbrojenia oraz możliwością przebudowy istniejących i realizacją nowych sieci uzbrojenia podziemnego;
- 4) W przypadku dróg i ulic planowanych oraz rezerw terenowych – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- 5) Do czasu realizacji dróg określonych w planie jako projektowane dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania istniejących, lokalnych połączeń drogowych w pasach rozgraniczających dróg projektowanych;

Zakazy:

- 6) Budowa i użytkowanie, które niezgodne są z funkcją podstawową strefy lub będą stanowić uciążliwość dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

ROZDZIAŁ 4

Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13

1. Linie rozgraniczające, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej zawierają elementy komunikacji samochodowej (drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu.
2. Klasyfikacja oraz oznaczenia dróg i ulic na rysunku planu zgodne są z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich użytkowanie.

K(G)	-droga główna
K(Z)	-droga zbiorcza
K(L)	-droga lokalna
K(D)	-droga dojazdowa

3. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) Ulica klasy **G** – realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali miasta, przy ograniczonej dostępności jezdni;
 - 2) Ulica klasy **Z** – realizuje połączenia międzyobszarowe oraz obsługuje większe zespoły mieszkaniowe, przy ograniczeniu liczby zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
 - 3) Ulice klasy **L** i **D** – realizują powiązania wewnętrzne oraz obsługują bezpośrednio otoczenie.
4. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami ustala się następujące parametry geometryczne:
- 1) Ulica klasy **G 1/4**:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 35,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni lub poza obszarem ograniczonego użytkowania, w przypadku jego ustalenia;
 - 2) Ulica klasy **Z 1/2**:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 3) Ulica klasy **L 1/2**:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 4) Ulica klasy **D**:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
5. Dla drogi klasy **G** nie dopuszcza się innych niż ustalone w planie zjazdów i skrzyżowań. Szczegółowe zasady organizacji ruchu na drodze i skrzyżowaniach pozostawia się w gestii zarządcy drogi.
6. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych dla terenów podlegających ochronie zgodnie z wymaganiami ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego, poprzez odpowiednie kształtowanie przekrojów poprzecznych ulic klasy **D**.

8. Na terenach oznaczonych symbolami **MU** układ komunikacyjny ustalony w planie może zostać uzupełniony o odcinki ulic dojazdowych, zapewniających prawidłową obsługę poszczególnych obszarów. Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze, niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

9. Każda pojedyncza działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w ramach obowiązujących przepisów.

10. Ulice bez przejazdu powinny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Ulice nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.

11. Dla ulic publicznych w istniejącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach przeznaczonych dla rozwoju takiej zabudowy zabrania się zmniejszać szerokość jezdni poniżej 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 12 b i c.
W przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego należy stosować chodniki jednostronne lub ciągi pieszo-jezdne.
W odniesieniu do ulicy dojazdowej **K(D)** wydzielenie geodezyjne drogi o innej szerokości niż ustalona w planie będzie traktowane jako wydzielenie drogi prywatnej. Ustala się minimalną szerokość drogi prywatnej jako 4,0 m, w tym szerokość jezdni minimum 3,0 m.

12. W uzasadnionych przypadkach, np. przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w pkt. 4:

- 1) Korekty linii rozgraniczających ulic klasy **Z**, **L** i **D** mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmian planu w przypadkach jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) uzasadnienia wprowadzenia zmian,
 - b) zachowania ustalonego w planie przebiegu trasy oraz lokalizacji skrzyżowań,
 - c) zachowania parametrów technicznych określonych w rozporządzeniu wymienionym w pkt.1,
 - d) zabezpieczenia możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
 - e) utrzymania możliwości realizacji ciągów infrastruktury technicznej;
- 2) Zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz jezdni można dopuścić w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub w obszarach o utrwalonych podziałach na działki, w których nie istnieje możliwość dokonania innego podziału nieruchomości;
- 3) Gdy ulica lub droga prywatna obsługuje docelowo zespół mniej niż 20 budynków lub działek o dominującej funkcji mieszkaniowej, szerokość jezdni może być zmniejszona do 4,75 m, a szerokość pasa drogowego do 8,5 m (w przypadku zastosowania chodników obustronnych) lub do 8,0 m (w przypadku zastosowania chodnika jednostronnego lub ciągów pieszo-jezdnych).

13. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):

- 1) Wydzielonych ciągów rowerowych;
- 2) Zatok autobusowych i wiat przystankowych wraz z kioskami typu "Ruch" jako elementu wiaty lub przystanku;
- 3) Pasmowej zieleni ochronnej;
- 4) Ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
- 5) Urządzeń ograniczających uciążliwość komunikacyjną;
- 6) Elementów małej architektury (w tym reklam);
- 7) Zatok postojowych.

14. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie.

- 1) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy **Z**, **L**, **D**;
- 2) Lokalizacja wyodrębnionych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
 - a) tereny mieszkalno-usługowe zabudowy jednorodzinnej **MUII** i tereny mieszkaniowo-usługowe w obszarze ochrony terenów dolin i cieków układu fizjograficznego **MUIII** – 2 miejsca postojowe na jedną działkę i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) tereny mieszkalno-usługowe – specjalne **MUI** – 3 m.p./10 użytkowników, 25 m.p./100 zatrudnionych i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) tereny obsługi ruchu tranzytowego **KS** – 30 m.p./100 użytkowników i 25 m.p./100 zatrudnionych.

15. Przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 14

1. Adaptuje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny (z uwagi na skalę zapisu 1:2000).
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wymienionych w ust. 1 według uzgodnień z ich administratorami. Zagospodarowanie musi uwzględniać dostęp do urządzeń i sieci na czas remontu.
4. Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu.
5. Przebiegi nowych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równoległe do dróg w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej.
6. W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie, jak dla nowych sieci o których mowa w ust. 5.

7. Sieci tranzytowe (mające charakter ponadlokalny i nie obsługujące terenu, przez który przechodzą) mogą być trasowane w inny sposób, niż ten podany w ust. 6 pod warunkiem:
1) Udowodnienia niemożności innego ich wytrasowania;
2) Zlokalizowania ich w taki sposób, aby nie przechodziły one przez strefy zabudowane;
3) Uzyskania zgody właściciela terenu, przez który projektowana inwestycja ma przechodzić.
8. Dla każdej nowej inwestycji wymagane jest uzbrojenie terenu oraz doprowadzenie odpowiednich mediów technicznych;

§ 15

1. Ustala się tereny objęte strefami ochronnymi od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pokazanych na rysunku planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ochronnych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się strefy o następującej szerokości licząc od osi sieci:
1) 10 m dla wodociągu Ø 1000 i Ø 500;
2) 6 m dla kolektorów sanitarnych i deszczowych i ciepłociągu;
3) 25 m od gazociągu wysokoprężnego dla terenu budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
4) 20 m od gazociągu do zabudowy mieszkaniowej;
5) 15 m od gazociągu do innej zabudowy.
4. Szerokości stref, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z właścicielami (administratorami) sieci.
5. Odległości od sieci nie wymienionych w ust. 2 należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 16

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizacji sanitarnej.
2. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy danej inwestycji w przypadku, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie sieć wodociagową i elektroenergetyczną oraz pod warunkiem, że inwestycja posiadała będzie zapewnienie dostawy mediów niezbędnych do jej funkcjonowania oraz rozwiązany sposób odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami § 20. Do czasu realizacji systemowej sieci wodociagowej dopuszcza się budowę studni i ujęć wód głębinowych.

§ 17

1. Ustala się rozdzielnicy system kanalizacji.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni.
4. Do sieci kanalizacyjnej, w tym do studzienek oraz stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu.
5. Modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
6. Lokalizacja budynków nie może kolidować z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowic.
7. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowic.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

§ 19

Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy mierzone procentem powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki oraz wskaźniki zieleni mierzone procentem powierzchni przeznaczanej dla zieleni do powierzchni działki:

Strefa	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Minimalny wskaźnik zieleni
Z I	bez zabudowy	100% zieleni wysokiej
Z II	0,05	30%
Z III	0,2	30%
MU I	0,8	30%
MU II	0,7	50%
MU III	0,25	60%
MU IV	0,6	30%
K	1,5	10%

§ 20

- Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów i podziału na działki:
1. Nakazuje się konieczność zachowania podziału terenu na działki według linii ściśle określonych na rysunku planu;
2. Nakazuje się zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczanej na podstawie linii zabudowy tworzonej przez obiekty istniejące w ramach ustaleń strefy;
3. Nakazuje się uzgadnianie lokowania zamierzeń inwestycyjnych w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej z zarządcami tych sieci;

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
5. Zabrania się utwardzania powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową materiałami nieprzepuszczalnymi na obszarze przekraczającym 30 % niezabudowanej powierzchni działki;
6. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.
7. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.;
8. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego, przy czym szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 6,0 m.
9. Dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
- w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
- w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
- o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
- w przypadku nieprzetłotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
10. W ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak i zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg dotyczący zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłku – dopuszcza się zastosowanie urządzeń grzewczych na paliwa stałe spełniających aktualne normy dotyczące emisji szkodliwych substancji toksycznych do atmosfery.
11. Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
- komunikacji publicznej – ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego,
- terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno-sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności;
12. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
13. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowic.

§ 21

- Ustala się następujące standardy zabudowy mieszkaniowej:
1. Nie przekraczanie wysokości zabudowy – zgodnie z zapisami właściwej strefy.;
2. W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
4. Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o parametrach – zgodnie z zapisami właściwej strefy.

§ 22

- Ustala się następujące standardy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:
1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,5m od poziomu terenu, a wysokość posadzki budynku nie może być usytuowana wyżej niż 0,35 m od poziomu terenu;
2. W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Konieczność stosowania dachów o kątach spadku połaci dachowych 20⁰-45⁰ i pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
4. Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 23

- Ustala się następujące standardy zabudowy usługowej i przemysłowej w ramach ustaleń stref dopuszczających taką zabudowę:
- 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych i łącznej wysokości max 9,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 23

1. W celu ochrony dóbr kultury ustala się nakaz zachowania oraz uzgadniania z Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowo – budowlanych oraz prac dotyczących starodrzewu prowadzonych w następujących obiektach oznaczonych na rysunku planu:
- Krzyż przy skrzyżowaniu ul. Granicznej i Wybickiego (nr działki: 658/43)
- Budynkach mieszkalnych przy: ul. Laryskiej 110 (nr działki 838/141), ul. Laryskiej 112 (nr działki: 838/141), ul. Laryskiej 114 i 114a (nr działki: 782/136), ul. Cichej 3 (nr działki: 618/104), ul. Cichej 6 (nr działki 728/93), ul. Sienkiewicza 21 (nr działki: 577/67), ul. Wybickiego 101 (nr działki: 1621/138), ul. Granicznej 12 (nr działki 455/101);
- Budynkach mieszkalno – usługowych przy ul. Ofiar Września 65 (nr działki: 577/67), ul. Sienkiewicza 4 (nr działki: 1196/171);
- Zabudowie zagrodowej przy ul. Granicznej 30 (nr działki: 875/50), ul. Wybickiego 86 (nr działki: 1773/86, 1774/86).
2. Wszelkie działania związane z zielenią oraz działania zmieniające dotychczasowy charakter lub sposób użytkowania terenu i obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie

obiektów o cechach zabytkowych wymagają uzyskania pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych zaleca się nadzór archeologiczny działań związanych z robotami ziemnymi.

§ 24

1. Działania przy starodrzewie oznaczonym na rysunku planu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
2. Zakazuje się wykonywania robót ziemnych związanych z wykopami w bezpośrednim sąsiedztwie starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§ 25

1. Dla terenów przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane, oznaczonych na rysunku planu, ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie to nie dotyczy parcel stanowiących własność Gminy Miasta Mysłowice oraz Skarbu Państwa.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 Prezydent Miasta zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym będzie pobierał opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy.

ROZDZIAŁ 8
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” ustala się, że tereny oznaczone symbolami **MU** są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
mgr inż. Edward Lasota



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY "MORGI ZACHÓD" W MYSŁOWICACH

RYSUNEK PLANU

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Mysłowice
nr LIV/557/05 z dn. 24.11.2005 r.

Legenda: --- granica planu --- granice działek własnościowych UKŁAD KOMUNIKACYJNY - G1/4 - drogi główne istniejące - G1/4 - drogi główne projektowane - Z1/2 - drogi zbiorcze istniejące - L1/2 - drogi lokalne istniejące - L1/2 - drogi lokalne projektowane - D - drogi dojazdowe - drogi istniejące wszystkich kategorii	STREFY FUNKCJONALNE - PRZEZNACZENIE TERENU: - KS - tereny obsługi ruchu tranzytowego - K - tereny komunikacji kolejowej TERENY ZASADNICZO WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY: - ZI - tereny zieleni wysokiej - ZII - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego - ZIII - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - strefa ochronna cmentarzy TERENY POD ZABUDOWĘ: - MUI - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej - MUII - tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej - MUIII - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych - MUIV - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV - strefa ochronna linii 220 kV - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV - strefa ochronna linii 110kV - linie elektroenergetyczne średniego napięcia - strefa ochronna linii średniego napięcia - stacje transformatorowe - sieć gazowa średnioprężna	OZNACZENIA DODATKOWE - tereny w dotychczasowym Planie przeznaczone pod uprawy rolne obecnie przeznaczone na tereny mieszkaniowo-usługowe, dla których ustala się 30-procentową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - tereny które uzyskały zgodę na przeznaczenie inne niż rolne i leśne na podstawie Decyzji Wojewody Śląskiego z dn. 29.04.03 SR.XII.7711/64/03 - starodrzew postulowany do objęcia ochroną konserwatorską - stanowiska archeologiczne - obiekty zabytkowe, w tym krzyże i kapliczki przydrożne

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA**

mgr inż. Edward LASOK



4455

UCHWAŁA NR LIV/558/05 Rady Miasta Mysłowice

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139

z 1999 r.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miasta uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach.

Ustalenia planu zawierają:

- rozdział 1: przepisy ogólne
- rozdział 2: ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów
- rozdział 3: przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- rozdział 4: przepisy dotyczące dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozdział 5: przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linii zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- rozdział 6: przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rozdział 7: ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
- rozdział 8: przepisy przejściowe i końcowe.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach, zwanego dalej „planem” jest ustalenie warunków zagospodarowania terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zasad jej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 2

1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie:
 - 1) Ustalonych graficznie granic opracowania;
 - 2) Ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych przeznaczeniach;
 - 3) Ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów.
- 4) Obszar objęty planem położony jest w granicach terenów górniczych kopalń węgla kamiennego, zatem wznoszenie, przebudowa lub rozbudowa trwałych budowli i urządzeń wymaga uzgodnienia z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.

§ 3

Ileokroć w przepisach jest mowa o:

- 1) Celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Dopuszczeniach – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionych innymi warunkami szczególnymi;
- 3) Obiektach i urządzeniach obsługi komunikacji kołowej – należy przez to rozumieć takie obiekty i urządzenia, jak: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje i warsztaty obsługi technicznej i naprawy samochodów, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodowej i sklepy motoryzacyjne;
- 4) Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy linią kalenicy dachu, a poziomem terenu;
- 5) Obiektach, przedsięwzięciach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie inwestycje, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- 6) Planie – należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy „Morgi Wschodnie” w Mysłowicach, którego ustalenia zostały ujęte w formie niniejszej uchwały;
- 7) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 10) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i numery własności działek;
- 11) Strefie – należy przez to rozumieć całość obszarów objętych jednakowym przeznaczeniem podstawowym, oznaczonych literą i ewentualnie dodatkowo cyfrą;
- 12) Terenach przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane – należy przez to rozumieć obszary w dotychczasowym planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych przekształcane w niniejszym planie na tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 13) Terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne;
- 14) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Mysłowicach;
- 16) Uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywoływać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza i ziemi, hałasu i szkodliwego promieniowania;
- 17) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami;
- 18) Użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 19) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki przeznaczonej do realizacji i funkcjonowania tej zabudowy;
- 20) Wskaźniku zieleni – należy przez to rozumieć mierzoną procentem proporcję powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki;
- 21) Zakazach lub nakazach – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem;
- 22) Zieleni – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów

§ 4

1. W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:
 - 1) **ZI** - tereny zieleni wysokiej
 - 2) **ZII** - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
 - 3) **ZIII** - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni;
 - 4) **MU I** - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) **MU II** - tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 6) **MU III** - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
 - 7) **MU IV** - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej;
 - 8) **KS** - tereny obsługi ruchu tranzytowego;
 - 9) **K** - tereny komunikacji kołowej.

§ 5

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba, że ustalono w nim zasady tymczasowego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zagospodarowanie w kierunku leśnym w rozumieniu ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. O Lasach (tj. Dz. U. Nr. 45 poz. 435 z 2005r.) Tereny te pełnią funkcję izolacyjną i bioklimatyczną.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nakazy:**
- 1) Zalesienia przy utrzymaniu wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie 100 %;
 - 2) Wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych oraz przebudowa drzewostanu w celu wzmocnienia biologicznego lasów i zwiększenia wskaźnika zadrzewienia w drzewostanie;

- Dopuszczenia:**
- 3) Pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów i z uwzględnieniem uznania lasów za ochronne;
 - 4) Pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów, w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtwarzania, a także ochronę runa leśnego;
 - 5) Budowa obiektów i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione do utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania i są uwzględnione w planach urządzenia lasów, a na terenach przeznaczonych do zalesienia i rekultywacji terenów – budowa obiektów tymczasowych i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione dla realizacji tych przekształceń;
 - 6) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
 - 7) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej;

- Zakazy:**
- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją izolacyjną i bioklimatyczną strefy oraz ograniczają możliwość zwiększania powierzchni strefy, a nie są związane z utrzymaniem lasów i zwiększaniem ich powierzchni – z zastrzeżeniem warunków podanych w dopuszczeniach.

- § 7
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku symbolem **ZII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni urządzona i nieurządzona. Tereny te pełnią funkcję bioklimatyczną i ochronną.
 2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nakazy:**
- 1) Zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - 2) Utrzymanie łąk w użytkowaniu rolniczym.
 - 3) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie 30%.

- Dopuszczenia:**
- 4) Likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza;
 - 5) Roboty ziemne, które prowadzą do odtwarzania naturalnego ukształtowania terenów;
 - 6) Budowa stawów hodowlanych oraz związanych z tą działalnością małych jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3.5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
 - 7) Rolnicze użytkowanie zieleni łąkowej;
 - 8) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
 - 9) Budowa sieci i urządzeń uzbrojenia podziemnego przy zachowaniu warunku nie wprowadzania trwałych zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu;
 - 10) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego pod warunkiem zachowania istniejącego ukształtowania terenu strefy;
 - 11) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego przy realizacji których nie ma możliwości zachowania istniejącego ukształtowania terenów strefy, możliwa jest wyłącznie w przypadku budowy na wiaduktach zapewniających spływ swobodny mas powietrza wzdłuż dolin rzek i cieków fizjograficznych;
 - 12) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,05.

- Zakazy:**
- 13) Lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem małych obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem stawów hodowlanych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3.5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
 - 14) Lokalizacja obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza;
 - 15) Składowanie odpadów;
 - 16) Roboty ziemne w wyniku których następowaloby podniesienie poziomu gruntu o więcej niż 0.8m nad poziom gruntu rodzimego;
 - 17) Utwardzanie powierzchni terenów w większym zakresie niż to wynika z potrzeb realizacji ścieżek spacerowych dla pieszych i ścieżek rowerowych.

- § 8
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZIII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni parkowa, zieleni izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody działkowe, cmentarze. Tereny objęte strefą pełnią funkcje parkowe i publiczne.
 2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nakazy:**
- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50%;
 - 2) Dla zlokalizowania w niniejszej strefie usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach z zielenią towarzyszącą o ustalonym wskaźniku, wymagane jest spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

- Dopuszczenia:**
- 3) Zalesienia;
 - 4) Zieleń parkowa, cmentarze, zieleni izolacyjna;
 - 5) Ogrody działkowe, sady, ogrody;
 - 6) Wszelkie budynki, urządzenia i użytkowanie terenów których realizacja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz spełniała będzie warunki ustalone w n/n tekście planu, a mianowicie:
 - a) siedliska specjalistycznych gospodarstw rolnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa i garaże wyłącznie na zasadzie towarzyszenia obiektom zlokalizowanym zgodnie z funkcją podstawową strefy w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tych obiektów i przy zachowaniu ustalonych w niniejszym planie standardów oraz szczegółowych ustaleń,

- c) ośrodki rekreacyjne i sportowe, hotele, motele, szkoły, szpitale, itp. obiekty użyteczności publicznej,
- d) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi komunalnej miasta,
- e) drogi, ulice, sieci infrastruktury technicznej;

- Zakazy:**
- 7) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,2;
 - 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, które mogą stwarzać zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, a mianowicie:
 - a) składowanie odpadów,
 - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których na podstawie przepisów szczególnych ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
 - c) bazy, hurtownie, składy,
 - d) zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej,
 - e) garaże nie związane z obiektami zlokalizowanymi zgodnie z funkcją podstawową strefy.

- § 9
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa specjalna mieszkaniowo-usługowa.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- Nakazuje się:**
- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
 - 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
 - 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,8;
 - 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

- Dopuszcza się:**
- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, w tym:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni poniżej 200 m² oraz obiekty rzemieślnicze zatrudniające do 30 osób z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonych w tych obiektach działalności gospodarczych nie będzie wykraczała poza granice działki przeznaczonej dla ich budowy przy uwzględnieniu standardów zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie,
 - c) obiekty usługowe – hotele, motele, obiekty gastronomiczne, turystyczne,
 - d) zabudowę mieszkaniową jako niezbędne uzupełnienie podstawowej działalności usługowej, gospodarczej, do 50% powierzchni użytkowej w obrębie działki,
 - e) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
 - f) parkingi,
 - g) parki i zieleńce;
 - h) obiekty dydaktyczne,
 - i) obiekty sakralne,
 - j) pomniki;
 - 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględniła charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
 - 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

- Zakazuje się:**
- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,8 oraz wysokości zabudowy powyżej II kondygnacji i wysokości max do 9,0 m;
 - 9) Lokalizacji nowych obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
 - 10) Lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
 - 11) Budowy, rozbudowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym:
 - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - b) baz, składów i obiektów handlu hurtowego,
 - c) garaży zbiorowych;
 - 12) Przekraczania powierzchni mieszkaniowej obiektu mieszkaniowo-usługowego ponad 50% całkowitej powierzchni tego obiektu;
 - 13) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
 - 14) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń które mogą powodować uciążliwości dla otoczenia wykraczające poza granice działki przeznaczonej pod inwestycję;
 - 15) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
 - 16) Lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko określony jest bezpośrednio w przepisach szczególnych;
 - 17) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
 - 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **800 m²**;
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać II kondygnacji nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°-45°;
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU II**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,7;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniową – usługową terenu, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa oraz małe budynki mieszkalne do 4 rodzin w jednym budynku, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
 - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) budynki użyteczności publicznej;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnia charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,7;
- 9) Lokalizację zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 10) Budowę i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny lub bezpieczeństwo osiedli i zespołów mieszkaniowych, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 11) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 12) Lokalizację budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **600 m²**;
- 2) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na poziomie nie mniejszym niż **450 m²**;
- 3) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową na poziomie nie mniejszym niż **350 m²**;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać **II kondygnacji** nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż **5,0 m** od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **1,2 m** powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°-45°;
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równoległe do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU III**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna w obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 60 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,25;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniową – usługową, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnia charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 10) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko
- 11) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 12) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,25;
- 13) Lokalizację garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako obiektów wolnostojących;
- 14) Lokalizację zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 15) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 16) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 17) Utworzenia nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi;
- 18) Lokalizację budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **2000 m²**.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokości budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
- 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 35°-45°;
 - b) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU IV**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług jako funkcji uzupełniającej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,6;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniową – usługową, a mianowicie:
 - zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
 - zabudowa wielorodzinna,
 - jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - uwzględnia charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze zatrudniające do 10 osób, związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 8) Obiekty handlowe o powierzchni handlowej do 200 m²;
- 9) Drogi, ulice, sieci uzbrojenia nad- i podziemnego;
- 10) Urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania strefy i miasta;

Zakazuje się:

- 11) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,6;
- 12) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 13) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 14) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 15) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi na powierzchni przekraczającej 30% niezabudowanej powierzchni działki;
- 16) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Myslowic.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:
 - 1) Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą nie może być mniejsza niż **800 m²**;
 - 2) Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż **600 m²**.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:
 - 1) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
 - 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych **30°÷45°**,
 - pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich;
 - 3) Wysokość budynków usługowych wolnostojących lub przybudówek nie może przekraczać **6,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, a posadzka budynku nie może być usytuowana wyżej niż **0,35 m** od poziomu terenu;
 - 4) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, dla których przeznaczeniem podstawowym są usługi transportu samochodowego i usługi motoryzacyjne oraz inne tym podobne usługi ściśle związane z obsługą samochodowego ruchu tranzytowego.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

1. Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 10%;
2. Spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

Dopuszcza:

3. Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie, których charakter nie jest sprzeczny z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
 - obiekty i urządzenia świadczące usługi związane z obsługą ruchu samochodowego,
 - usługi hotelarskie i pokoje gościnne itp.,
 - usługi gastronomiczne,
 - handel,
 - usługi związane z przygotowaniem towarów do odbioru na zamówienie,
 - usługi bankowe, usługi ubezpieczeniowe, usługi loteryjne itp.;
4. Adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących – pod warunkiem, że lokalizacja tych obiektów nie jest kolizyjna z istniejącymi i planowanymi do rozbudowy drogami i ulicami oraz, że adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów związana będzie z obsługą ruchu tranzytowego;
5. Pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego – w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy obiektów wymienionych w ust. 3 i pod warunkiem, że pomieszczenia mieszkalne będą zlokalizowane w obrębie budynków o podstawowej funkcji związanej z funkcjonowaniem strefy i nie będą stanowiły budynków samodzielnych, a łączna powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 50% całkowitej powierzchni zabudowy obiektu w którym są zlokalizowane;
6. Wszelkie budynki i urządzenia komunalne, inżynierskie, kubaturowe i liniowe oraz inne niezbędne dla funkcjonowania miasta;

Zakazy:

7. Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
 - obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - garaży zbiorowych i boksów,
 - obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej przekraczających 50% całkowitej powierzchni zabudowy obiektu w którym są lokalizowane,
 - hurtowni, baz i składów,
 - obiektów usług oświaty, zdrowia, kultury i wypoczynku;
8. Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 1,5.

§ 14

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, dla których przeznaczeniem podstawowym są ulice, parkingi i place postojowe.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Spełnienie warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;
- 2) Uwzględnianie warunków technicznych komunikacji pieszo-rowerowej;

Dopuszczenia:

- 3) W przypadku dróg i ulic istniejących – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i bez obiektów kubaturowych wraz z adaptacją istniejącego uzbrojenia oraz możliwością przebudowy istniejących i realizacją nowych sieci uzbrojenia podziemnego;
- 4) W przypadku dróg i ulic planowanych oraz rezerw terenowych – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- 5) Do czasu realizacji dróg określonych w planie jako projektowane dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania istniejących, lokalnych połączeń drogowych w pasach rozgraniczających dróg projektowanych;

Zakazy:

- 6) Budowa i użytkowanie, które niezgodne są z funkcją podstawową strefy lub będą stanowiły uciążliwości dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

ROZDZIAŁ 4**Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

§ 15

1. Linie rozgraniczające, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej zawierają elementy komunikacji samochodowej (drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu.
2. Klasyfikacja oraz oznaczenia dróg i ulic na rysunku planu zgodnie są z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

K(G)	-droga główna
K(Z)	-droga zbiorcza
K(L)	-droga lokalna
K(D)	-droga dojazdowa
3. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) Ulica klasy G – realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali miasta, przy ograniczonej dostępności jezdni;
 - 2) Ulica klasy Z – realizuje połączenia międzyobszarowe oraz obsługuje większe zespoły mieszkaniowe, przy ograniczeniu liczby zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
 - 3) Ulice klasy L i D – realizują powiązania wewnętrzne oraz obsługują bezpośrednio otoczenie.
4. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami ustala się następujące parametry geometryczne:
 - 1) Ulica klasy G 1/4:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 35,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni lub poza obszarem ograniczonego użytkowania, w przypadku jego ustalenia;
 - 2) Ulica klasy Z 1/2:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 3) Ulica klasy L 1/2:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
 - 4) Ulica klasy D:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
5. Dla drogi klasy G nie dopuszcza się innych niż ustalone w planie zjazdów i skrzyżowań. Szczegółowe zasady organizacji ruchu na drodze i skrzyżowaniach pozostawia się w gestii zarządcy drogi.
6. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych dla terenów podlegających ochronie zgodnie z wymaganiami ustawy „Prawo ochrony środowiska”.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego, poprzez odpowiednie kształtowanie przekrojów poprzecznych ulic klasy D.
8. Na terenach oznaczonych symbolami **MU** układ komunikacyjny ustalony w planie może zostać uzupełniony o odcinki ulic dojazdowych, zapewniających prawidłową obsługę poszczególnych obszarów. Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze, niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.
9. Każda pojedyncza działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w ramach obowiązujących przepisów.
10. Ulice bez przejazdu powinny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Ulice nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.

11. Dla ulic publicznych w istniejącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach przeznaczonych dla rozwoju takiej zabudowy zabrania się zmniejszać szerokość jezdni poniżej 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 12 b i c.
W przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego należy stosować chodniki jednostronne lub ciągi pieszo-jezdne.
W odniesieniu do ulicy dojazdowej K(D) wydzielenie geodezyjne drogi o innej szerokości niż ustalona w planie będzie traktowane jako wydzielenie drogi prywatnej. Ustala się minimalną szerokość drogi prywatnej jako 4,0 m, w tym szerokość jezdni minimum 3,0 m.

12. W uzasadnionych przypadkach, np. przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w pkt. 4:

- 1) Korekty linii rozgraniczających ulic klasy Z, L i D mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmian planu w przypadkach jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) uzasadnienia wprowadzenia zmian,
 - b) zachowania ustalonego w planie przebiegu trasy oraz lokalizacji skrzyżowań,
 - c) zachowania parametrów technicznych określonych w rozporządzeniu wymienionym w pkt. 1,
 - d) zabezpieczenia możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
 - e) utrzymania możliwości realizacji ciągów infrastruktury technicznej;
- 2) Zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz jezdni można dopuścić w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub w obszarach o utrwalonych podziałach na działki, w których nie istnieje możliwość dokonania innego podziału nieruchomości;
- 3) Gdy ulica lub droga prywatna obsługuje docelowo zespół mniej niż 20 budynków lub działek o dominującej funkcji mieszkaniowej, szerokość jezdni może być zmniejszona do 4,75 m, a szerokość pasa drogowego do 8,5 m (w przypadku zastosowania chodników obustronnych) lub do 8,0 m (w przypadku zastosowania chodnika jednostronnego lub ciągów pieszo-jezdnych).

13. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):

- 1) Wydzielonych ciągów rowerowych;
- 2) Zatok autobusowych i wiat przystankowych wraz z kioskami typu "Ruch" jako elementu wiaty lub przystanku;
- 3) Pasmowej zieleni ochronnej;
- 4) Ciągów i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
- 5) Urządzeń ograniczających uciążliwość komunikacyjne;
- 6) Elementów małej architektury (w tym reklam);
- 7) Zatok postojowych.

14. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie.

- 1) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy Z, L, D;
- 2) Lokalizacja wyodrębnionych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
 - a) tereny mieszkalno-usługowe zabudowy jednorodzinnej **MUII** i tereny mieszkaniowo-usługowe w obszarze ochrony terenów dolin i cieków układu fizjograficznego **MUIII** – 2 miejsca postojowe na jedną działkę i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) tereny mieszkalno-usługowe – specjalne **MUI** – 3 m.p./10 użytkowników, 25 m.p./100 zatrudnionych i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) tereny obsługi ruchu tranzytowego KS – 30 m.p./100 użytkowników i 25 m.p./100 zatrudnionych.

15. Przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 16

1. Adaptuje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny (z uwagi na skalę zapisu 1:2000).
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wymienionych w ust. 1 według uzgodnień z ich administratorami. Zagospodarowanie musi uwzględniać dostęp do urządzeń i sieci na czas remontu.
4. Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu.
5. Przebiegi nowych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równoległe do dróg w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej.
6. W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie, jak dla nowych sieci o których mowa w ust. 5.
7. Sieci tranzytowe (mające charakter ponadlokalny i nie obsługujące terenu, przez który przechodzą) mogą być trasowane w inny sposób, niż ten podany w ust. 6 pod warunkiem:
 - 1) Udowodnienia niemożności innego ich wytrasowania;
 - 2) Zlokalizowania ich w taki sposób, aby nie przechodziły one przez strefy zabudowane;
 - 3) Uzyskania zgody właściciela terenu, przez który projektowana inwestycja ma przechodzić.
8. Dla każdej nowej inwestycji wymagane jest uzbrojenie terenu oraz doprowadzenie odpowiednich mediów technicznych;

§ 17

1. Ustala się tereny objęte strefami ochronnymi od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pokazanych na rysunku planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ochronnych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się strefy o następującej szerokości licząc od osi sieci:
 - 1) 10 m dla wodociągu Ø 1000 i Ø 500;
 - 2) 6 m dla kolektorów sanitarnych i deszczowych i ciepłociągu;
 - 3) 25 m od gazociągu wysokoprężnego dla terenu budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
 - 4) 20 m od gazociągu do zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) 15 m od gazociągu do innej zabudowy.

4. Szerokości stref, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z właścicielami (administratorami) sieci.

5. Odległości od sieci nie wymienionych w ust. 2 należy ustalać zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18

6) Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizację sanitarną.

7) Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy danej inwestycji w przypadku, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie sieć wodociągową i elektroenergetyczną oraz pod warunkiem, że inwestycja posiadała będzie zapewnienie dostawy mediów niezbędnych do jej funkcjonowania oraz rozwiązany sposób odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami § 20. Do czasu realizacji systemowej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni i ujęć wód głębinowych.

§ 19

1. Ustala się rozdzielczy system kanalizacji.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni.
4. Do sieci kanalizacyjnej, w tym do studzienek oraz stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu.
5. Modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
6. Lokalizacja budynków nie może kolidować z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowice.
7. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowice.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

§ 20

Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy mierzone procentem powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki oraz wskaźniki zieleni mierzone procentem powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki:

Strefa	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Minimalny wskaźnik zieleni
Z I	bez zabudowy	100% zieleni wysokiej
Z II	0,05	30%
Z III	0,2	30%
MU I	0,8	30%
MU II	0,7	50%
MU III	0,25	60%
MU IV	0,6	30%
K,KS	1,5	10%

§ 21

Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów i podziału na działki:

1. Nakazuje się konieczność zachowania podziału terenu na działki według linii ściśle określonych na rysunku planu;
2. Nakazuje się zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczanej na podstawie linii zabudowy tworzonej przez obiekty istniejące w ramach ustaleń strefy;
3. Nakazuje się uzgadnianie lokowania zamierzeń inwestycyjnych w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej z zarządcami tych sieci;
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
5. Zabrania się utwardzania powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową materiałami nieprzepuszczalnymi na obszarze przekraczającym 30 % niezabudowanej powierzchni działki;
6. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.
7. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.
8. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego, przy czym szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 6,0 m.
9. Dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
 - w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,

- o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
 - w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
10. W ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak i zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg dotyczący zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania poisk – dopuszcza się zastosowanie urządzeń grzewczych na paliwa stałe spełniających aktualne normy dotyczące emisji szkodliwych substancji toksycznych do atmosfery.
11. Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
- komunikacji publicznej – ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego,
 - terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno-sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności;
12. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
13. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowice.

§ 22

Ustala się następujące standardy zabudowy mieszkaniowej:

1. Nie przekraczanie wysokości zabudowy – zgodnie z zapisami właściwej strefy.;
2. Dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
4. Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o parametrach – zgodnie z zapisami właściwej strefy.

§ 23

Ustala się następujące standardy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:

1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,5m od poziomu terenu, a wysokość posadzki budynku nie może być usytuowana wyżej niż 0,35 m od poziomu terenu;
2. W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Konieczność stosowania dachów o kątach spadku połaci dachowych 20°-45° i pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
4. Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 24

Ustala się następujące standardy zabudowy usługowej i przemysłowej w ramach ustaleń stref dopuszczających taką zabudowę:

- 1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych i łącznej wysokości max 9,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 25

1. W celu ochrony dóbr kultury ustala się nakaz zachowania oraz uzgadniania z Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowo – budowlanych oraz prac dotyczących starodrzewu prowadzonych w następujących obiektach oznaczonych na rysunku planu:

1. Krzyżu przy ul. Ofiar Września 46c (działka nr: 942/71, 1518/20)
ul. Pukowca 17 (działki nr 691/64, 1411/64);
2. Budynkach mieszkalnych przy ul. Wybickiego 58 (działki nr: 2316/25),
ul. Ofiar Września 50a (działka nr: 1066/5),
ul. Pukowca 41 (działki nr)1383/43);
3. Zabudowie zagrodowej przy ul. Wybickiego 24 (działka nr: 1930/28);
4. Budynku szkoły przy ul. Wybickiego 79 (działka nr: 2010/43);
5. Budynku przy cegielni, ul. Pukowca 33 (działka nr: 2348/42).

3. Wszelkie działania związane z zielenią oraz działania zmieniające dotychczasowy charakter lub sposób użytkowania terenu i obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych wymagają uzyskania pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. W sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych zaleca się nadzór archeologiczny działań związanych z robotami ziemnymi.

§ 26

5. Działania przy starodrzewie oznaczonym na rysunku planu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

6. Zakazuje się wykonywania robót ziemnych związanych z wykopami w bezpośrednim sąsiedztwie starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§ 27

1. Dla terenów przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane, oznaczonych na rysunku planu, ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie to nie dotyczy parcel stanowiących własność Gminy Miasta Mysłowice oraz Skarbu Państwa.

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 Prezydent Miasta zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym będzie pobierał opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy.

ROZDZIAŁ 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” ustala się, że tereny oznaczone symbolami MU są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

§ 29

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

§ 30

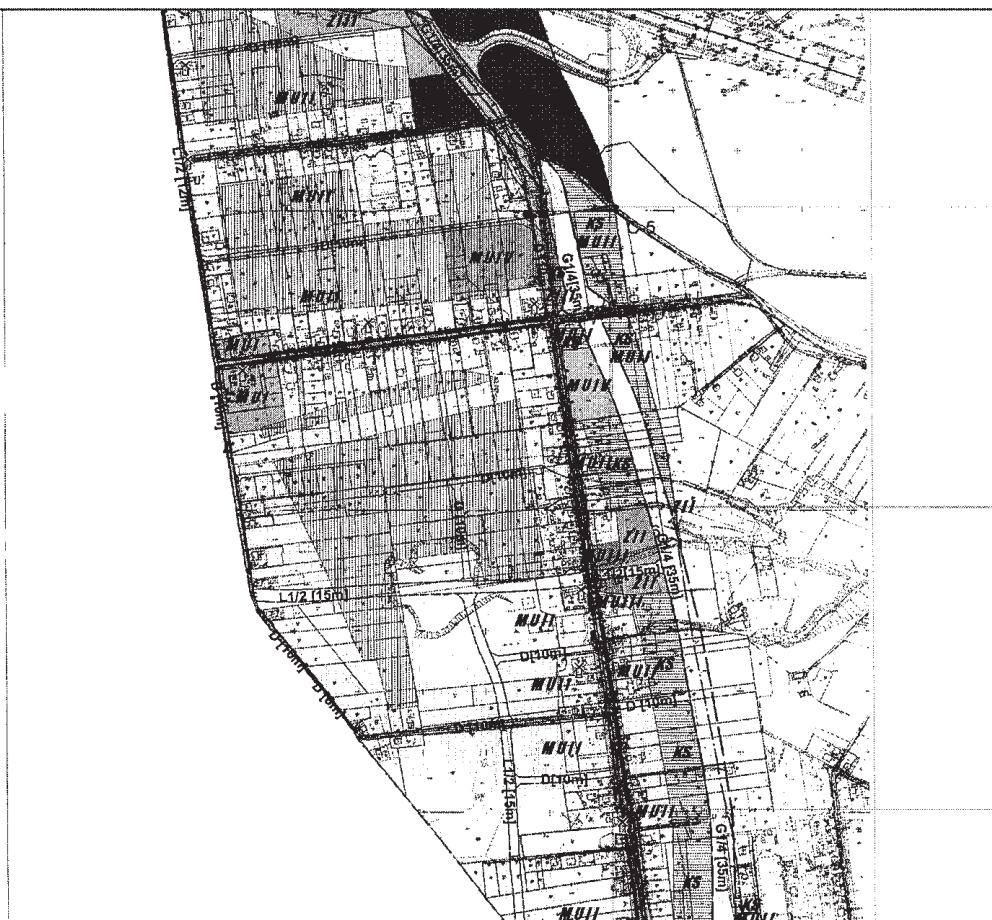
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Edward LASOŃ



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY "MORGI WSCHÓD" W MYŚLOWICACH

RYSUNEK PLANU

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Mysłowice
nr LIV/558/05 z dn. 24.11.2005 r.

Legenda:

- granica planu
- granice działek własnościowych

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- G1/4 - drogi główne istniejące
- G1/4 - drogi główne projektowane
- Z1/2 - drogi zbiorcze istniejące
- L1/2 - drogi lokalne istniejące
- L1/2 - drogi lokalne projektowane
- D - drogi dojazdowe
- drogi istniejące wszystkich kategorii

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV
- strefa ochronna linii 220 kV
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna linii 110 kV
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- strefa ochronna linii średniego napięcia
- stacje transformatorowe
- sieć gazowa średnioprężna

STREFY FUNKCYJNALNE - PRZEZNACZENIE TERENU:

- KS - tereny obsługi ruchu tranzytowego
- K - tereny komunikacji kolejowej

TERENY ZASADNICZO WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY:

- ZI - tereny zieleni wysokiej
- ZII - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
- ZIII - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- strefa ochronna cmentarzy

TERENY POD ZABUDOWĘ:

- MUI - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej
- MUII - tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej
- MUIII - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych
- MUIV - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej

OZNACZENIA DODATKOWE

- tereny w dotychczasowym Planie przeznaczone pod uprawy rolne obecnie przeznaczone na tereny mieszkaniowo-usługowe, dla których ustala się 30-procentową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- tereny które uzyskały zgodę na przeznaczenie inne niż rolnicze i leśne na podstawie Decyzji Wojewody Śląskiego z dn. 29.04.03 SR.XII.7711/64/03
- starodrzew postulowany do objęcia ochroną konserwatorską
- stanowiska archeologiczne
- obiekty zabytkowe, w tym krzyże i kapliczki przydrożne

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Edward LASOK

4456

UCHWAŁA NR LIV/559/05 Rady Miasta Mysłowice

z dnia 24 listopada 2004 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kosztowy” w Mysłowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kosztowy” w Mysłowicach.

Rozdział 1 Przepisy ogólne i dotyczące rysunku planu

§ 1

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Kosztowy” w Mysłowicach zwany dalej „planem” obejmuje tereny w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 2 000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2

Plan określa funkcje i przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania.

§ 3

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie rozgraniczające istniejące i projektowane ulice, drogi publiczne i place wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz ścieżki rowerowe,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) tereny o funkcjach komunikacyjnych oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi według ich przeznaczenia i o różnych zasadach zagospodarowania:
KS – teren drogi ekspresowej,
KZ – tereny ulic zbiorczych,
KL – tereny ulic lokalnych,
KD – tereny ulic dojazdowych,
KR – samodzielnie prowadzone ciągi rowerowo – piesze,
- 7) tereny o funkcji mieszkaniowo - usługowej oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi według ich przeznaczenia i o różnych zasadach zagospodarowania:
MU II – tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej,
MU III – tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze ochrony dolin i cieków układu fizjograficznego z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej,
MU IV – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej,
- 8) tereny zieleni oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi według ich przeznaczenia i o różnych zasadach zagospodarowania:
ZI I – tereny lasów ochronnych,
ZI II – tereny zieleni ochronnej dolin układu fizjograficznego i zieleni izolacyjnej,
- 9) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem EO,
- 10) tereny gruntów rolnych oznaczone symbolem RP,
- 11) tereny wód otwartych „Rowu Kosztowskiego” oznaczone symbolem WP,
- 12) tereny dla których w związku z uchwaleniem planu wzrosła wartość nieruchomości i dla których w momencie ich zbycia będzie pobierana jednorazowa opłata w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) zwarte obszary gruntów rolnych IV (o pow. poniżej 1,0 ha), V i VI klasy dla których w planie dokonuje się zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

§ 4

Obszar objęty planem częściowo położony jest na terenie górniczym KWK „Wesoła”, zatem wznoszenie, przebudowa lub rozbudowa trwałych budowli i urządzeń wymaga uzgodnienia z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.

Rozdział 2 Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych.

§ 5

1. W planie wyznacza się tereny dla realizacji zadań publicznych finansowanych w całości lub części z budżetu miasta lub państwa.
2. Terenami o których mowa w ust. 1 są:
 - 1) tereny przeznaczone dla modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi klasy ekspresowej na rysunku planu oznaczone symbolem KS 2/2,
 - 2) tereny przeznaczone dla realizacji nowej i modernizacji lub przebudowy istniejących dróg klasy zbiorczej, na rysunku planu oznaczonych symbolem KZ 1/2 ,
 - 3) tereny przeznaczone dla realizacji nowych i modernizacji lub przebudowy istniejących ulic klasy lokalnej, na rysunku planu oznaczone symbolem KL 1/2,
 - 4) tereny przeznaczone dla realizacji nowych i modernizacji lub przebudowy istniejących ulic o funkcjach ulic dojazdowych, na rysunku planu oznaczone symbolem KD 1/2 i KD 1/1,
 - 5) tereny przeznaczone dla realizacji samodzielnych ciągów rowerowo – pieszych na rysunku planu oznaczone symbolem KR,

z 1999 r.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miasta uchwała

Rozdział 3

Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony środowiska, w tym zakaz ich zabudowy.

§ 6

1. Ochrona istniejących i kształtowanie potencjalnych walorów przyrodniczych terenów w dzielnicy Kosztowy wymaga stosowania szczególnych warunków jej przestrzennego zagospodarowania, określonych poniżej.
2. Terenami o których mowa w ust. 1 są:
 - 1) Tereny lasów ochronnych oznaczonych na rysunku planu symbolami Z I:
 - a) obowiązuje całkowity zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) Tereny zieleni ochronnej dolin układu fizjograficznego i zieleni izolacyjnej na rysunku planu oznaczone symbolem Z II:
 - a) obowiązuje całkowity zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na rysunku planu oznaczone symbolem RP.
 - a) obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w tym również zabudowy siedliskowej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych , ogrodnictwa i szkółkarstwa dla gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1,0 hektara.
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego wprowadza się ogólne zasady zagospodarowania dla wszystkich terenów objętych planem.
 - 1) Obowiązuje zakaz:
 - a) składowania, magazynowania i unieszkodliwiania odpadów w tym odpadów niebezpiecznych oraz stosowania odpadów i skały piennej do rekultywacji terenów,
 - b) składowania, magazynowania i przetwarzania kopalin podstawowych i pospolitych oraz wyrobów chemicznych,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - d) użytkowania terenów w sposób szkodliwie oddziałujący na zdrowie ludzi i środowisko w tym również terenów użytkowanych dla celów hodowli, ogrodnictwa i rolnictwa,
 - 2) Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
 - a) komunikacji publicznej ; ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego
 - b) terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno – sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności,
 - 3) W celu ograniczenia niskiej emisji szkodliwych substancji do atmosfery obowiązują:
 - a) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, których technologie wymagają spalania węgla. Zakaz ten dotyczy odpowiednio ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla rozbudowy i modernizacji obiektów istniejących
 - b) w ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak i zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg dotyczący zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłku – dopuszcza się zastosowanie urządzeń grzewczych na paliwa stałe spełniających aktualne normy dotyczące emisji szkodliwych substancji toksycznych do atmosfery.

Rozdział 4

Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowo – usługowej
oraz szczególne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu.

§ 7

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami : MU II, MU III i MU IV przeznaczają się na cele związane z realizacją zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak : budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna oraz drogi dojazdowe i miejsca parkingowe z dopuszczeniem funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MU II ustala się następujące obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla:

- a) budynków wolnostojących – 600 m²
 - b) zabudowy bliźniaczej – 450 m²
 - c) zabudowy szeregowej – 350 m²
 - 2) dojazd do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
 - a) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - b) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
 - c) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
 - d) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100 m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
 - 3) budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe o maksymalnej wysokości 9,0 m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy przy dachach dwuspadowych i wielopiętrowych,
 - 4) dachy dwuspadowe i wielopiętrowe o kącie nachylenia 30 + 45 stopni,
 - 5) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.)
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - 7) minimalny wskaźnik zieleni – 50 %,
 - 8) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o dachach dwuspadowych lub wielopiętrowych krytych tym samym materiałem co budynek mieszkalny, kąt nachylenia dachu 30 + 45 stopni, maksymalna wysokość 5,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - 9) budynki usługowe wolnostojące lub jako przybudówki o dachach dwuspadowych lub wielopiętrowych krytych tym samym materiałem co budynek mieszkalny, maksymalna wysokość 6,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - 10) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - 11) dla zabudowy uzupełniającej ustala się linię zabudowy określoną linią istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 12) jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej dwóch ścian do granic działki,
 - 13) lokalizacja budynków w drugiej linii zabudowy w odległości maksimum 60 metrów od osi jezdni drogi publicznej z której zapewnia się dojazd do działki,
 - 14) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
 - 15) w przypadku lokalizacji dopuszczonych usług wymagane jest wydzielanie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 16) sieci rozdzielcze infrastruktury technicznej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg publicznych i w drogach dojazdowych poza pasem jezdni
2. Na terenach MU II dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
- sprzedaży detalicznej,
 - naprawy artykułów użytku osobistego i domowego,
 - turystyki,
 - usług pocztowych,
 - pośrednictwa finansowego,
 - ubezpieczeń,
 - obsługi nieruchomości,
 - obsługi prowadzenia działalności gospodarczej,
 - działalności prawniczej,
 - usług projektowych,
 - usług rachunkowo – księgowych,
 - informatyki,
 - ochrony zdrowia, świadczonej w ramach prywatnej praktyki lekarskiej,
 - działalności weterynaryjnej,
3. Adaptuje się istniejące obiekty usługowo – produkcyjne z dopuszczeniem ich rozbudowy.
4. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu dotyczą nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane i nowo powstających obiektów.
5. Przy rozbudowie i przebudowie istniejących obiektów oraz budowie przy istniejących obiektach budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad, z wyjątkiem parametru wysokości, to znaczy obiekty te mogą nawiązywać charakterem do istniejącej zabudowy.
6. Dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie ze standardami określonymi w niniejszym paragrafie z wyjątkiem parametru wysokości.

§ 9

1. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MU III ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
 - 2) nie dopuszcza się zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
 - 3) zakaz lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako obiektów wolnostojących,
 - 4) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej :
 - a) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - b) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
 - c) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
 - d) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
- 5) budynki wolnostojące o maksymalnej wysokości 9,0 m mierzonej od poziomu terenu do kalenicy,
- 6) dachy dwuspadowe i wielopiętrowe o kącie nachylenia 35 + 45 stopni,
- 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.)
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25
- 9) minimalny wskaźnik zieleni – 60 %,
- 10) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
- 11) dla zabudowy uzupełniającej ustala się linię zabudowy określoną linią istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych,
- 12) jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej dwóch ścian do granic działki,

- 13) lokalizacja budynków w drugiej linii zabudowy w odległości maksimum 60 metrów od osi jezdni drogi publicznej z której zapewnia się dojazd do działki,
 - 14) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
 - 15) w przypadku lokalizacji dopuszczonych usług wymagane jest wydzielanie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 16) sieci rozdzielcze infrastruktury technicznej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg publicznych i w drogach dojazdowych poza pasem jezdni.
2. Na terenach MU III dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
- sprzedaży detalicznej,
 - naprawy artykułów użytku osobistego i domowego,
 - turystyki,
 - usług pocztowych,
 - pośrednictwa finansowego,
 - ubezpieczeń,
 - obsługi nieruchomości,
 - obsługi prowadzenia działalności gospodarczej,
 - działalności prawniczej,
 - usług projektowych,
 - usług rachunkowo – księgowych,
 - informatyki,
 - ochrony zdrowia, świadczonej w ramach prywatnej praktyki lekarskiej,
 - działalności weterynaryjnej,
3. Adaptuje się istniejące obiekty usługowo – produkcyjne z dopuszczeniem ich rozbudowy.
4. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu dotyczą nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane i nowo powstających obiektów.
5. Przy rozbudowie i przebudowie istniejących obiektów oraz budowie przy istniejących obiektach budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad, z wyjątkiem parametru wysokości, to znaczy obiekty te mogą nawiązywać charakterem do istniejącej zabudowy.
6. Dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie ze standardami określonymi w niniejszym paragrafie z wyjątkiem parametru wysokości.

§ 10

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MU IV ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla :
 - budynków wolnostojących – 800 m²
 - zabudowy bliźniaczej – 600 m²
 - 2) nie dopuszcza się lokalizacji mieszkaniowej zabudowy szeregowej,
 - 3) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej :
 - a) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,
 - b) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m, o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,
 - c) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,
 - d) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych zawierających dwa mieszkania,
 - 5) budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe o maksymalnej wysokości 9,0m mierzonej od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - 6) dachy dwuspadowe i wielopiętrowe o kącie nachylenia 30 + 45 stopni,
 - 7) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.)
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6
 - 9) minimalny wskaźnik zieleni – 30 %,
 - 10) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o dachach dwuspadowych lub wielopiętrowych krytych tym samym materiałem co budynek mieszkalny, kąt nachylenia dachu 30 + 45 stopni, maksymalna wysokość 5,0 m mierzona od poziomu terenu do kalenicy,
 - 11) budynki usługowe wolnostojące o maksymalnej wysokości 6,0 m mierzonej od poziomu terenu do styku dachu lub stropu dachowego ze ścianą zewnętrzną budynku, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 12) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - 13) dla zabudowy uzupełniającej ustala się linię zabudowy określoną linią istniejącej zabudowy z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - 14) jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej dwóch ścian do granic działki,
 - 15) lokalizacja budynków w drugiej linii zabudowy w odległości maksimum 60 metrów od osi jezdni drogi publicznej z której zapewnia się dojazd do działki,
 - 16) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska,
 - 17) w przypadku lokalizacji dopuszczonych usług wymagane jest wydzielanie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika : 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - 18) sieci rozdzielcze infrastruktury technicznej prowadzić należy w liniach rozgraniczających dróg publicznych i w drogach dojazdowych poza pasem jezdni.
2. Na terenach MU IV dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z prowadzeniem działalności w zakresie:
- sprzedaży detalicznej,

- naprawy artykułów użytku osobistego i domowego,
 - turystyki,
 - usług pocztowych,
 - pośrednictwa finansowego,
 - ubezpieczeń,
 - obsługi nieruchomości,
 - obsługi prowadzenia działalności gospodarczej,
 - działalności prawniczej,
 - usług projektowe,
 - usług rachunkowo – księgowych,
 - informatyki,
 - działalności weterynaryjnej,
 - szkółkarstwa roślin sadowniczych i ozdobnych,
 - upraw szklarniowych,
 - działalności usługowej związanej z uprawami rolnymi oraz zagospodarowania terenów zieleni,
 - działalności usługowej związanej z leśnictwem,
 - produkcji pieczywa, wyrobów ciastkarskich świeżych i pieczywa cukierniczego trwałego,
 - usług hotelarskich i restauracyjnych,
 - edukacji,
 - ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
 - fryzjerstwa i pozostałych zabiegów kosmetycznych,
 - pogrzebów i działalności pokrewnej z wyjątkiem kremacji.
3. Adaptuje się istniejące obiekty usługowo – produkcyjne z dopuszczeniem ich rozbudowy.
4. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu dotyczą nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane i nowo powstających obiektów.
5. Przy rozbudowie i przebudowie istniejących obiektów oraz budowie przy istniejących obiektach budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się odstępstwo od powyższych zasad, z wyjątkiem parametru wysokości, to znaczy obiekty te mogą nawiązywać charakterem do istniejącej zabudowy.
6. Dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie ze standardami określonymi w niniejszym paragrafie z wyjątkiem parametru wysokości.

Rozdział 5

Tereny o funkcji zieleni i wód otwartych.

§ 11

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z I są terenami lasów ochronnych. Dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z II przeznacza się dla zieleni ochronnej dolin układu fizjograficznego i zieleni izolacyjnej. Dopuszcza się urządzenie ścieżek pieszych i rowerowych oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem WP są terenami urządzeń i obiektów hydrotechnicznych cieków wodnych „Rów Kosztowski”. Na odcinku pomiędzy ul. Gagarina i ul. Kosztowską w ramach realizacji ulicy Z 1/2 należy ukształtować nowe koryto cieków.

Rozdział 6

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

§ 12

Tereny lasów ochronnych oznaczone na rysunku planu symbolem Z I są terenami podlegającymi ochronie. Na terenach tych zasady zagospodarowania i ochrony lasów prowadzić według planu urządzania lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Rozdział 7

Tereny o funkcji komunikacyjnej.

§ 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS 2/2 przeznacza się na drogę klasy ekspresowej, co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie istniejącej drogi obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie drogi ekspresowej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 40,0 m
 - 3) dwie jezdnie, każda o dwóch pasach ruchu, ze środkowym pasem dzielącym,
 - 4) dostępność wyłącznie poprzez węzły drogowe.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KZ 1/2 przeznacza się na ulice o funkcji ulic zbiorczych, co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic (ul. Gagarina, ul. Kosztowska) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - 3) jezdnie jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
 - 4) obustronne chodniki dla pieszych,
 - 5) jednostronnie dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KL 1/2 przeznacza się na ulice o funkcji ulic lokalnych, co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
 - 3) jezdnie jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu,
 - 4) obustronne chodniki dla pieszych,
 - 5) w ulicy Kościelniaka jednostronnie prowadzona ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronnie ciąg pieszo – rowerowy.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD 1/2 przeznacza się na ulice o funkcji ulic dojazdowych, co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - 3) jezdnie o dwóch pasach ruchu,
 - 4) obustronne chodniki dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.
5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD 1/1 przeznacza się na ulice o funkcji ulic dojazdowych, co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji ulic obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,

- 3) jezdnie o jednym pasie ruchu,
 - 4) dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.
6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KR przeznacza się dla realizacji ciągów rowerowo – pieszych o ustaleniach:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - 2) szerokość utwardzonej jezdni ciągu – 3,5 m.

Rozdział 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem EG przeznacza się dla obiektów infrastruktury technicznej – stacji gazowej.
2. Dla zapewnienia obsługi obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej oraz spełnienia warunków ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) z istniejącej sieci wodociągowej możliwej do rozbudowy według warunków ustalonych przez dysponenta sieci,
 - b) prowadzenie nowych sieci wodociągów rozdzielczych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg dojazdowych do działek budowlanych,
 - 2) odprowadzania ścieków:
 - a) do projektowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) prowadzenie nowych kolektorów w pasach drogowych dróg publicznych i dróg dojazdowych do działek budowlanych,
 - c) do czasu realizacji systemu dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - d) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - e) na terenach , które zostaną wyposażone w sieć kanalizacji sanitarnej zachodzi obowiązek odprowadzania ścieków do tej kanalizacji,
 - 3) zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej według warunków ustalonych przez dysponenta sieci,
 - b) dla przewidywanego wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną przyjmując się:
 - budowę wolnostojących stacji transformatorowo – rozdzielczych 20/0,4 kV, zasilanych liniami kablowymi wyproszczonymi z istniejącego systemu sieci średniego napięcia, dopuszcza się budowę stacji słupowych,
 - prowadzenie nowych linii kablowych w pasach drogowych dróg publicznych i dróg dojazdowych do działek budowlanych,
 - zasilanie nowych obiektów liniami kablowymi niskiego napięcia, wyproszczonymi z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - 4) zaopatrzenia w gaz z istniejącej sieci gazociągów średnioprężnych według warunków ustalonych przez dysponenta sieci,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozwiązania indywidualne,
 - 6) odprowadzenie wód deszczowych:
 - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej do gruntu lub lokalnych odbiorników,
 - b) z terenów dróg i parkingów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławic.
4. Ustala się nakaz zachowania stref ochronnych wzdłuż istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pokazanych na rysunku planu o następujących parametrach:
 - 1) 10 m od magistrali wodociągowej ϕ 1600, licząc od osi nitki sieci,
 - 2) 7,5 m od linii elektroenergetycznej średniego napięcia, licząc od skrajnego przewodu,
 - 3) 35,0 m od gazociągu wysokoprężnego ϕ 500 CN 3,2 Mpa dla zabudowy mieszkaniowej; dla innych obiektów zgodnie z przepisami szczegółowymi.
4. Dopuszcza się, za zgodą administratora sieci na zmniejszenie odległości podanych w ust. 3.

Rozdział 9

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu, których przeznaczenie i funkcja została zmieniona z rolniczej na budowlaną ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1 oznacza, że prezydent miasta będzie pobierał jednorazową opłatę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej zbycia.

Rozdział 10

Przepisy końcowe i przejściowe.

§ 16

W związku z postanowieniami niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o łącznej powierzchni 1,08ha obejmującego użytki rolne V i VI klasy bonitacyjnej oznaczone na rysunku planu.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

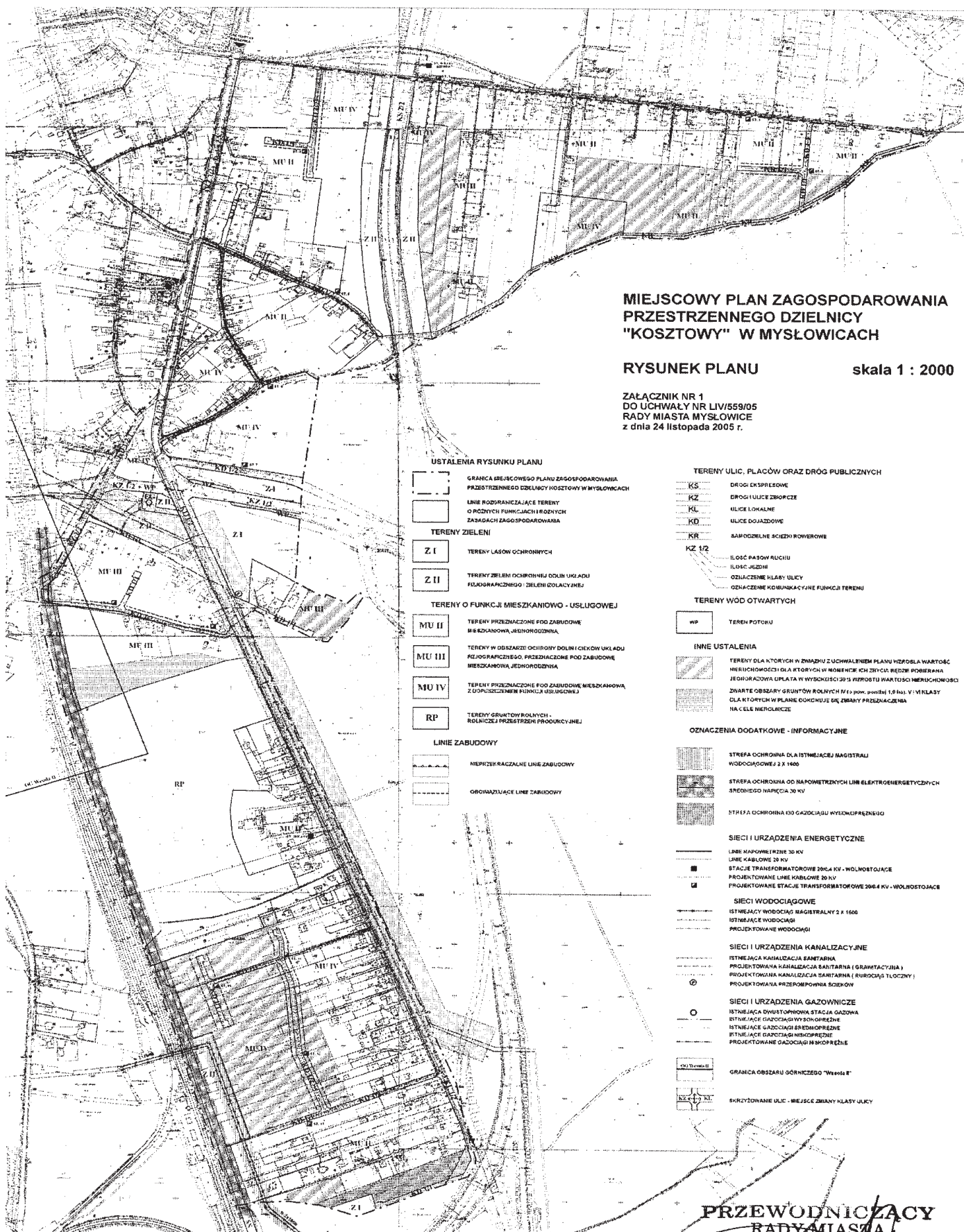
§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
[Podpis]
mgr inż. Edward LASOK



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY "KOSZTOWY" W MYSŁOWICACH

RYSunEK PLANU

skala 1 : 2000

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIV/559/05
RADY MIASTA MYSŁOWICE
z dnia 24 listopada 2005 r.**

USTALENIA RYSUNKU PLANU

- GRANICA MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DZIELNICY KOSZTOWY W MYSŁOWICACH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

TERENY ZIELENI

- Z I** TERENY LASÓW OCHRONNYCH
- Z II** TERENY ZIELENI OCHRONNEJ DOLIN UKŁADU
ROZPOWIERZENIA: ZIELENI DOŁACZYJNEJ

TERENY O FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ

- MU II** TERENY PRZEDZNAČONE POD ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ, JEDNORODZINNĄ
- MU III** TERENY W OBSZARZE OCHRONY DOLIN I CIĘKÓW UKŁADU
ROZPOWIERZENIA: PRZEDZNAČONE POD ZABUDOWĘ
MIESZKANIOWĄ, JEDNORODZINNĄ
- MU IV** TERENY PRZEDZNAČONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ,
Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
- RP** TERENY BRUKÓW ROLNYCH -
ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

LINIE ZABUDOWY

- NIEWZWYKALNE LINIE ZABUDOWY
- OGRAŹAJĄCE LINIE ZABUDOWY

TERENY ULIC, PLACÓW ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH

- KS** DROGI EKSPRESOWE
- KZ** DROGI I ULICE ZBIORCZE
- KL** ULICE LOKALNE
- KD** ULICE DOJAZDOWE
- KR** SAMODZIELNE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- KZ 1/2**
 - ILUŚĆ PASÓW RUCHU
 - ILUŚĆ JEZDNI
 - OZNAČENIE HLARY ULICY
 - OZNAČENIE KOMBINACYJNE FUNKCJI TERENU

TERENY WOD OTWARTYCH

- WP** TEREN POTOKU

INNE USTALENIA

- TERENY DLA KTÓRYCH W ZAKŁADZU Z UCHWALENIEM PLANU WZROŚLA WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI DLA KTÓRYCH W MOMENCIE ICH ZRYTU BĘDZIE POBIERANA
JEDNORAZOWA UPLATA W WYSOKOŚCI 30 % WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
- ZWARTY OBSZAR GRUNTÓW ROLNYCH IV KLASY, POWIĘK 1,0 ha, V KLASY
DLA KTÓRYCH W PLANIE OKREŚLAJĄCĄ SIĘ ZMIANY PRZEDZNAČENIA
NA CELE NIEROLNICZE

OZNAČENIA DODATKOWE - INFORMACYJNE

- STREFA OCHRONNA DLA ISTNIEJĄCEJ MAGISTRALNY
WODOCIĄGOWEJ 3 x 1400
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 30 kV
- STREFA OCHRONNA OD GAZOCIĄGU WYKONANEGO PRZEDSIĘ

SIECI I URZĄDZENIA ENERGETYCZNE

- LINE NAPIĘTYCH 30 kV
- LINE KABLOWE 20 kV
- STACJE TRANSFORMATOROWE 20/4 kV - WOLNOSTOJĄCE
- PROJEKTOWANE LINE KABLOWE 20 kV
- PROJEKTOWANE STACJE TRANSFORMATOROWE 20/4 kV - WOLNOSTOJĄCE

SIECI WODOCIĄGOWE

- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG MAGISTRALNY 2 x 1600
- ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
- PROJEKTOWANE WODOCIĄGI

SIECI I URZĄDZENIA KANALIZACYJNE

- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA (I GRAWITACYJNA)
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA (I RUKOJĄCY TŁOCZNY)
- PROJEKTOWANA PRZERÓPOWNA ŚCIEKÓW

SIECI I URZĄDZENIA GAZOWNICZE

- ISTNIEJĄCA DWUSTOPNIOWA STACJA GAZOWA
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYKONANE PRZEDSIĘ
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ENERGETYCZNE
- PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI ENERGETYCZNE

GRANICA OBSZARU OCHRONNEGO "Woda B"

- SKRZYŻOWANIE ULIC - MIEJSCE ZMIANY KLASY ULICY

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA**

mgr inż. Edward LASOK

4457

UCHWAŁA NR LIV/560/05 Rady Miasta Mysłów

z dnia 24 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stara Wesola” w Mysłowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) oraz art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 poz. 139

z 1999 r.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r.)

Rada Miasta uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Stara Wesola” w Mysłowicach.

Ustalenia planu zawierają:

- rozdział 1: przepisy ogólne
- rozdział 2: ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów
- rozdział 3: przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- rozdział 4: przepisy dotyczące dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- rozdział 5: przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- rozdział 6: przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rozdział 7: ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu,
- rozdział 8: przepisy przejściowe i końcowe.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Stara Wesola” w Mysłowicach, zwanego dalej „planem” jest ustalenie warunków zagospodarowania terenów dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zasad jej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

§ 2

1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000, który stanowi integralną część uchwały i obowiązuje w zakresie:
 - 1) Ustalonych graficznie granic opracowania;
 - 2) Ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych przeznaczeniach;
 - 3) Ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania terenów.
 - 4) Obszar objęty planem położony jest w granicach terenów górniczych kopalni węgla kamiennego, zatem wznoszenie, przebudowa lub rozbudowa trwałych budowli i urządzeń wymaga uzgodnienia z właściwym organem państwowego nadzoru górniczego.

§ 3

Illekoć w przepisach jest mowa o:

- 1) Celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 2) Dopuszczeniach – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń określonych zakazami lub nakazami, uzasadnionych innymi warunkami szczególnymi;
- 3) Obiektach i urządzeniach obsługi komunikacji kołowej – należy przez to rozumieć takie obiekty i urządzenia, jak: stacje paliw płynnych i gazowych, stacje i warsztaty obsługi technicznej i naprawy samochodów, myjnie samochodowe, salony sprzedaży samochodowej i sklepy motoryzacyjne;
- 4) Maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy linią kalenicy dachu, a poziomem terenu;
- 5) Obiektach, przedsięwzięciach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie inwestycje, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których na podstawie przepisów szczególnych istnieje obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko;
- 6) Planie – należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dzielnicy „Stara Wesola” w Mysłowicach, którego ustalenia zastały ujęte w formie niniejszej uchwały;
- 7) Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) Przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) Przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000 zawierającej w swej treści granice i numery własności działek;
- 11) Strefie – należy przez to rozumieć całość obszarów objętych jednakowym przeznaczeniem podstawowym, oznaczonych literą i ewentualnie dodatkowo cyfrą;

- 12) Terenach przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane – należy przez to rozumieć obszary w dotychczasowym planie przeznaczone pod tereny upraw rolnych przekształcane w niniejszym planie na tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 13) Terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne;
- 14) Terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Mysłowicach;
- 16) Uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć zagrożenia jakie może wywoływać funkcjonowanie danego obiektu czy urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza i ziemi, hałasu i szkodliwego promieniowania;
- 17) Ustawie – należy przez to rozumieć Ustawę o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r (Dz. U. Nr 89 poz. 415) z późniejszymi zmianami;
- 18) Użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 19) Wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki przeznaczonej do realizacji i funkcjonowania tej zabudowy;
- 20) Wskaźniku zieleni – należy przez to rozumieć mierzoną procentem proporcję powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki;
- 21) Zakazach lub nakazach – należy przez to rozumieć konieczność respektowania danego ustalenia planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem;
- 22) Zieleni – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia podstawowego terenów

§ 4

1. W obszarze objętym opracowaniem planu wyodrębniono tereny o zasięgu wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. W tak wyznaczonych terenach ustalono następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:
 - 1) **ZI** - tereny zieleni wysokiej
 - 2) **ZII** - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
 - 3) **ZIII** - tereny obiektów i urządzeń użyteczności publicznej o swobodnej lokalizacji i zabudowie z dużym udziałem zieleni;
 - 4) **MU I** - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) **MU II** - tereny mieszkaniowo-usługowe – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 6) **MU III** - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
 - 7) **KS** - tereny obsługi ruchu tranzytowego;
 - 8) **K** - tereny komunikacji kołowej.

§ 5

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, chyba, że ustalono w nim zasady tymczasowego zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zagospodarowanie w kierunku leśnym w rozumieniu ustawy o lasach z dnia 28 września 1991r. O Lasach (tj. Dz. U. Nr. 45 poz. 435 z 2005r.) Tereny te pełnią funkcję izolacyjną i bioklimatyczną.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

 - 1) Zalesienia przy utrzymaniu wskaźnika zieleni wysokiej na poziomie 100 %;
 - 2) Wykonywanie zabiegów profilaktycznych i ochronnych oraz przebudowa drzewostanu w celu wzmocnienia biologicznego lasów i zwiększenia wskaźnika zadrzewienia w drzewostanie;

Dopuszczenia:

- 3) Pozyskiwanie drewna w granicach nie przekraczających możliwości produkcyjnych lasów i z uwzględnieniem uznania lasów za ochronne;
- 4) Pozyskiwanie surowców i produktów ubocznego użytkowania lasów, w sposób zapewniający możliwość ich biologicznego odtworzenia, a także ochronę runa leśnego;
- 5) Budowa obiektów i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione do utrzymania lasów i zapewnienia ciągłości ich użytkowania i są uwzględnione w planach urządzenia lasów, a na terenach przeznaczonych do zalesienia i rekultywacji terenów – budowa obiektów tymczasowych i urządzeń, które są niezbędne i uzasadnione dla realizacji tych przekształceń;
- 6) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 7) Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej;

Zakazy:

- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją izolacyjną i bioklimatyczną strefy oraz ograniczają możliwość zwiększania powierzchni strefy, a nie są związane z utrzymaniem lasów i zwiększaniem ich powierzchni – z zastrzeżeniem warunków podanych w dopuszczeniach.

§ 7

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku symbolem **ZII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni urządzona i nie urządzone. Tereny te pełnią funkcję bioklimatyczną i ochronną.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 2) Utrzymanie łąk w użytkowaniu rolniczym.
- 3) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie 30%.

Dopuszczenia:

- 4) Likwidacja obiektów i urządzeń, które stanowią przegrody i bariery dla spływu mas powietrza;
- 5) Roboty ziemne, które prowadzą do odtwarzania naturalnego ukształtowania terenów;
- 6) Budowa stawów hodowlanych oraz związanych z tą działalnością małych jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3,5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
- 7) Rolnicze użytkowanie zieleni łęgowej;
- 8) Realizacja ścieżek spacerowych i rowerowych przy zastosowaniu materiałów bezpiecznych ekologicznie i w sposób zapewniający powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych;
- 9) Budowa sieci i urządzeń uzbrojenia podziemnego przy zachowaniu warunku nie wprowadzania trwałych zmian w istniejącym ukształtowaniu terenu;
- 10) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego pod warunkiem zachowania istniejącego ukształtowania terenu strefy;
- 11) Budowa dróg układu ogólnomiejskiego przy realizacji których nie ma możliwości zachowania istniejącego ukształtowania terenów strefy, możliwa jest wyłącznie w przypadku budowy na wiaduktach zapewniających spływ swobodny mas powietrza wzdłuż dolin rzek i cieków fizjograficznych;
- 12) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,05.

Zakazy:

- 13) Lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem małych obiektów gospodarczych związanych z utrzymaniem stawów hodowlanych, których wysokość mierzona od poziomu terenu do linii kalenicy dachu nie będzie przekraczać 3,5 m i powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
- 14) Lokalizacja obiektów i urządzeń tworzących bariery i przegrody na kierunku spływu mas powietrza;
- 15) Składowanie odpadów;
- 16) Roboty ziemne w wyniku których następowałoby podniesienie poziomu gruntu o więcej niż 0,8 m nad poziom gruntu rodzimego;
- 17) Utwardzanie powierzchni terenów w większym zakresie niż to wynika z potrzeb realizacji ścieżek spacerowych dla pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 8

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZIII**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zieleni parkowa, zieleni izolacyjna, skwery i zieleńce, ogrody działkowe, cmentarze. Tereny objęte strefą pełnią funkcje parkowe i publiczne.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50%;
- 2) Dla zlokalizowania w niniejszej strefie usług publicznych i komercyjnych na wydzielonych działkach z zielenią towarzyszącą o ustalonym wskaźniku, wymagane jest spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

Dopuszczenia:

- 3) Zalesienia;
- 4) Zieleni parkowa, cmentarze, zieleni izolacyjna;
- 5) Ogrody działkowe, sady, ogrody;
- 6) Wszelkie budynki, urządzenia i użytkowanie terenów których realizacja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska przyrodniczego oraz spełniała będzie warunki ustalone w n/n tekście planu, a mianowicie:
 - a) siedliska specjalistycznych gospodarstw rolnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa i garaże wyłącznie na zasadzie towarzyszenia obiektom lokalizowanym zgodnie z funkcją podstawową strefy w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania tych obiektów i przy zachowaniu ustalonych w niniejszym planie standardów oraz szczegółowych ustaleń,
 - c) ośrodki rekreacyjne i sportowe, hotele, motele, szkoły, szpitale, itp. obiekty użyteczności publicznej,
 - d) obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi komunalnej miasta,
 - e) drogi, ulice, sieci infrastruktury technicznej;

Zakazy:

- 7) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 0,2;
- 8) Budowa wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowanie terenów, które mogą stwarzać zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, a mianowicie:
 - a) składowanie odpadów,
 - b) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko dla których na podstawie przepisów szczególnych ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
 - c) bazy, hurtownie, składy,
 - d) zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej,
 - e) garaże nie związane z obiektami lokalizowanymi zgodnie z funkcją podstawową strefy.

§ 9

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU I**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa specjalna mieszkaniowo-usługowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 30 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,8;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo – usługową terenu, w tym:
 - a) obiekty handlowe o powierzchni poniżej 200 m² oraz obiekty rzemieślnicze zatrudniające do 30 osób z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko,
 - b) obiekty drobnej wytwórczości związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonych w tych obiektach działalności gospodarczych nie będzie wykraczała poza granice działki przeznaczonej dla ich budowy przy uwzględnieniu standardów zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie,
 - c) obiekty usługowe – hotele, motele, obiekty gastronomiczne, turystyczne,
 - d) zabudowę mieszkaniową jako niezbędne uzupełnienie podstawowej działalności usługowej, gospodarczej, do 50% powierzchni użytkowej w obrębie działki,
 - e) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
 - f) parkingi,
 - g) parki i zieleńce;
 - h) obiekty dydaktyczne,
 - i) obiekty sakralne,
 - j) pomniki;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowić uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,8 oraz wysokości zabudowy powyżej II kondygnacji i wysokości max do 9,0 m;
- 9) Lokalizację nowych obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej;
- 10) Lokalizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 11) Budowy, rozbudowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które nie są zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym:
 - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - b) baz, składów i obiektów handlu hurtowego,
 - c) garaży zbiorowych;
- 12) Przekraczania powierzchni mieszkaniowej obiektu mieszkaniowo-usługowego ponad 50% całkowitej powierzchni tego obiektu;
- 13) Lokalizację zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 14) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń które mogą powodować uciążliwości dla otoczenia wykraczające poza granice działki przeznaczonej pod inwestycję;
- 15) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 16) Lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko określony jest bezpośrednio w przepisach szczególnych;
- 17) Lokalizację budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowice.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż 800 m²;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać II kondygnacji nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;

- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,0 m, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^0+45^0 ,
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równolegle do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 10

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU II**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem usług, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 50 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,7;
- 4) Wyposażenie terenu objętego planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się:

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniową – usługową terenu, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa oraz małe budynki mieszkalne do 4 rodzin w jednym budynku, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
 - b) jednokondygnacyjne budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) budynki użyteczności publicznej;
- 6) Rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - a) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - b) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - c) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 7) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 8) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,7;
- 9) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 10) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny lub bezpieczeństwo osiedli i zespołów mieszkaniowych, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 11) Podnoszenia poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 12) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławice.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się n/w wielkości terenów co do których istnieje zamiar podziału na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **600 m²**;
- 2) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą na poziomie nie mniejszym niż **450 m²**;
- 3) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową na poziomie nie mniejszym niż **350 m²**;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokości zabudowy nie może przekraczać **II kondygnacji** nadziemnych plus dodatkowe poddasze użytkowe;
- 2) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż **5,0 m** od poziomu terenu;
- 3) Dopuszcza się odstępstwo od zasady wyrażonej w pkt. 2 w przypadku budowy obiektów użyteczności publicznej, z wyłączeniem obiektów handlowych;
- 4) Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać **1,2 m** powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
- 5) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30^0+45^0 ,
 - b) dachy dwuspadowe i wielopołaciowe, główną kalenicą usytuowaną równolegle do ulicy przylegającej do działki,
 - c) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - d) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 11

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MU III**, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna w obszarach o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazuje się:

- 1) Spełnienie określonego w planie standardu zabudowy;
- 2) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 60 %;
- 3) Utrzymanie wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie maksymalnie do 0,25;
- 4) Zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę. Liczba stanowisk postojowych powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie;

Dopuszcza się

- 5) Wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją mieszkaniowo-usługową, a mianowicie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – jednorodzinna wolnostojąca, zgodnie ze standardami określonymi w planie,
- 6) Rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących z zastrzeżeniem generalnym, że użytkowanie nie stanowi i nie będzie stanowiło uciążliwości dla otoczenia i środowiska, a prace modernizacyjne wpłyną na zmniejszenie uciążliwości istniejącej, w tym:
 - 7) uwzględnią charakter, skalę i formę istniejącej zabudowy,
 - 8) nie pogorszą walorów sąsiednich nieruchomości poprzez swą skalę, lokalizację lub funkcję,
 - 9) nie spowodują utraty miejsc parkingowych potrzebnych do obsługi terenu;
- 10) Wszelkie obiekty usługowe i rzemieślnicze związane z miejscem zamieszkania ich właścicieli przy uwzględnieniu wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w niniejszym planie, z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko
- 11) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad- i podziemnego, które są niezbędne dla funkcji generalnej strefy i są uzasadnione w projektach technicznych;

Zakazuje się:

- 12) Przekraczania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy określonego na poziomie do 0,25;
- 13) Lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych jako obiektów wolnostojących;
- 14) Lokalizacji zabudowy nie spełniającej standardów określonych w niniejszym planie;
- 15) Budowy i użytkowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń, których charakter albo przeznaczenie wpływają ujemnie na stan sanitarny terenu lub bezpieczeństwo jego mieszkańców, a mianowicie: obiektów i urządzeń związanych z realizacją przedsięwzięć dla których ustalono obowiązek sporządzania raportu oddziaływania inwestycji na środowisko;
- 16) Podnoszenie poziomu gruntu przeznaczonego lub nie przeznaczonego pod budowę o więcej niż 1,10 m w stosunku do naturalnego poziomu gruntu chyba, że istnieją uzasadnione potrzeby techniczne lub kompozycji przestrzennej;
- 17) Utwardzania nawierzchni materiałami nieprzepuszczalnymi;
- 18) Lokalizacji budynków w sposób kolidujący z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysławice.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady podziału terenu na działki:

- 1) Utrzymanie powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę wolnostojącą na poziomie nie mniejszym niż **2000 m²**.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące standardy zabudowy:

- 1) Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać **9,0 m**, licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu;
- 2) Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - a) dachy spadziste o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 35^0+45^0 ,
 - b) pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych,
 - c) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

§ 12

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**, dla których przeznaczeniem podstawowym są usługi transportu samochodowego i usługi motoryzacyjne oraz inne tym podobne usługi ściśle związane z obsługą samochodowego ruchu tranzytowego.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Utrzymanie wskaźnika zieleni na poziomie minimum 10%;
- 2) Spełnienie określonego w planie standardu dostępu do terenu i wyposażenia w parkingi;

Dopuszczenia:

- 3) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie, których charakter nie jest sprzeczny z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
 - a) obiekty i urządzenia świadczące usługi związane z obsługą ruchu samochodowego,
 - b) usługi hotelarskie i pokoje gościnne itp.,
 - c) usługi gastronomiczne,
 - d) handel,
 - e) usługi związane z przygotowaniem towarów do odbioru na zamówienie,
 - f) usługi bankowe, usługi ubezpieczeniowe, usługi loteryjne itp.;
- 4) Adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów istniejących – pod warunkiem, że lokalizacja tych obiektów nie jest kolizyjna z istniejącymi i planowanymi do rozbudowy drogami i ulicami oraz, że adaptacja, rozbudowa i przebudowa obiektów związana będzie z obsługą ruchu tranzytowego;
- 5) Pomieszczenia o funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego – w wyjątkowych przypadkach uzasadnionych potrzebą budowy obiektów wymienionych w ust. 3 i pod warunkiem, że pomieszczenia mieszkalne będą zlokalizowane w obrębie budynków o podstawowej funkcji związanej z funkcjonowaniem strefy i nie będą stanowiły budynków samodzielnych, a łączna powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 50 % całkowitej powierzchni zabudowy obiektu w którym są zlokalizowane;
- 6) Wszelkie budynki i urządzenia komunalne, inżynierskie, kubaturowe i liniowe oraz inne niezbędne dla funkcjonowania miasta;

Zakazy:

- 7) Budowa i użytkowanie wszelkich obiektów budowlanych oraz użytkowania terenów, które niezgodne są z funkcją obsługi ruchu tranzytowego, a mianowicie:
 - a) obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - b) garaży zbiorowych i boksów,
 - c) obiektów o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - d) pomieszczeń o funkcji mieszkaniowej przekraczających 50% całkowitej powierzchni zabudowy obiektu w którym są lokalizowane,
 - e) hurtowni, baz i składów,
 - f) obiektów usług oświaty, zdrowia, kultury i wypoczynku;
- 8) Przekraczanie wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 1,5.

§ 13

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, dla których przeznaczeniem podstawowym są ulice, parkingi i place postojowe.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

Nakazy:

- 1) Spełnienie warunków technicznych zapewniających podstawowe wymagania korzystania z drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowego oraz ochrony środowiska;
- 2) Uwzględnianie warunków technicznych komunikacji pieszo-rowerowej;

Dopuszczenia:

- 3) W przypadku dróg i ulic istniejących – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i bez obiektów kubaturowych wraz z adaptacją istniejącego uzbrojenia oraz możliwością przebudowy istniejących i realizacją nowych sieci uzbrojenia podziemnego;
- 4) W przypadku dróg i ulic planowanych oraz rezerw terenowych – wyłącznie dla potrzeb komunikacji i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu;
- 5) Do czasu realizacji dróg określonych w planie jako projektowane dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania istniejących, lokalnych połączeń drogowych w pasach rozgraniczających dróg projektowanych;

Zakazy:

- 6) Budowa i użytkowanie, które niezgodne są z funkcją podstawową strefy lub będą stanowić uciążliwość dla ruchu oraz zagrożenia bezpieczeństwa.

ROZDZIAŁ 4

Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14

1. Linie rozgraniczające, ograniczające strefę funkcjonalną infrastruktury komunalnej zawierają elementy komunikacji samochodowej (drogi publiczne) wraz z urządzeniami pomocniczymi oraz sieci i inne urządzenia uzbrojenia terenu.
2. Klasyfikacja oraz oznaczenia dróg i ulic na rysunku planu zgodne są z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

K(G)	-droga główna
K(Z)	-droga zbiorcza
K(L)	-droga lokalna
K(D)	-droga dojazdowa
3. Ustala się następujące funkcje dróg i ulic oraz standardy obsługi komunikacyjnej terenów:
 - 1) Ulica klasy G – realizuje połączenia zewnętrzne międzyobszarowe w skali miasta, przy ograniczonej dostępności jezdni;
 - 2) Ulica klasy Z – realizuje połączenia międzyobszarowe oraz obsługuje większe zespoły mieszkaniowe, przy ograniczeniu liczby zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
 - 3) Ulice klasy L i D – realizują powiązania wewnętrzne oraz obsługują bezpośrednio otoczenie.
4. Dla poszczególnych tras oznaczonych na rysunku planu poniższymi symbolami ustala się następujące parametry geometryczne:

- 1) Ulica klasy G 1/4:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 35,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni lub poza obszarem ograniczonego użytkowania, w przypadku jego ustalenia;
- 2) Ulica klasy Z 1/2:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 3) Ulica klasy L 1/2:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 4) Ulica klasy D:
 - a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) odległość minimalna nowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - c) odległość minimalna nowej zabudowy mieszkaniowej – 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

5. Dla drogi klasy G nie dopuszcza się innych niż ustalone w planie zjazdów i skrzyżowań. Szczegółowe zasady organizacji ruchu na drogach i skrzyżowaniach pozostawia się w gestii zarządcy drogi.

6. Ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości komunikacyjnych dla terenów podlegających ochronie zgodnie z wymaganiami ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami **MU** ustala się możliwość wprowadzenia zasad ruchu uspokojonego, poprzez odpowiednie kształtowanie przekrojów poprzecznych ulic klasy D.

8. Na terenach oznaczonych symbolami **MU** układ komunikacyjny ustalony w planie może zostać uzupełniony o odcinki ulic dojazdowych, zapewniających prawidłową obsługę poszczególnych obszarów. Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze, niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

9. Każda pojedyncza działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w ramach obowiązujących przepisów.

10. Ulice bez przejazdu powinny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej). Ulice nie spełniające wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, nie mogą być zaliczone do dróg gminnych.

11. Dla ulic publicznych w istniejącej zabudowie mieszkaniowo-usługowej oraz w obszarach przeznaczonych dla rozwoju takiej zabudowy zabrania się zmniejszać szerokość jezdni poniżej 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 12 b i c.
W przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego należy stosować chodniki jednostronne lub ciągi pieszo-jezdne.
W odniesieniu do ulicy dojazdowej K(D) wydzielanie geodezyjne drogi o innej szerokości niż ustalona w planie będzie traktowane jako wydzielanie drogi prywatnej. Ustala się minimalną szerokość drogi prywatnej jako 4,0 m, w tym szerokość jezdni minimum 3,0 m.

12. W uzasadnionych przypadkach, np. przy istniejącym zagospodarowaniu dopuszcza się odstępstwa od szerokości wymienionych w pkt. 4:

- 1) Korekty linii rozgraniczających ulic klasy Z, L i D mogą być wprowadzane bez potrzeby dokonywania zmian planu w przypadkach jednoczesnego spełnienia następujących warunków:
 - a) uzasadnienia wprowadzenia zmian,
 - b) zachowania ustalonego w planie przebiegu trasy oraz lokalizacji skrzyżowań,
 - c) zachowania parametrów technicznych określonych w rozporządzeniu wymienionym w pkt. 1,
 - d) zabezpieczenia możliwości prawidłowego funkcjonowania komunikacji publicznej,
 - e) utrzymania możliwości realizacji ciągów infrastruktury technicznej;
- 2) Zmniejszenie szerokości pasa drogowego oraz jezdni można dopuścić w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub w obszarach o utrwalonych podziałach na działki, w których nie istnieje możliwość dokonania innego podziału nieruchomości;
- 3) Gdy ulica lub droga prywatna obsługuje docelowo zespół mniej niż 20 budynków lub działek o dominującej funkcji mieszkaniowej, szerokość jezdni może być zmniejszona do 4,75 m, a szerokość pasa drogowego do 8,5 m (w przypadku zastosowania chodników obustronnych) lub do 8,0 m (w przypadku zastosowania chodnika jednostronnego lub ciągów pieszo-jezdnych).

13. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających terenów komunikacji następujących urządzeń towarzyszących (dostosowanych do wymogów funkcji podstawowej oraz po uzyskaniu zgody zarządcy terenu):

- 1) Wydzielonych ciągów rowerowych;
- 2) Zatok autobusowych i wiat przystankowych wraz z kioskami typu "Ruch" jako elementu wiaty lub przystanku;
- 3) Pasmowej zieleni ochronnej;
- 4) Ciałóg i obiektów infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;
- 5) Urządzeń ograniczających uciążliwości komunikacyjne;
- 6) Elementów małej architektury (w tym reklam);
- 7) Zatok postojowych.

14. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów. Liczba stanowisk postojowych dla samochodów powinna pokrywać pełne ich zapotrzebowanie.

- 1) Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy Z, L, D;
- 2) Lokalizacja wyodrębnionych parkingów oraz ilości miejsc postojowych dla poszczególnych kategorii terenów powinny zostać zrealizowane na podstawie następujących wskaźników:
 - a) tereny mieszkalno-usługowe zabudowy jednorodzinnej **MUII** i tereny mieszkaniowo-usługowe w obszarze ochrony terenów dolin i cieków układu fizjograficznego **MUIII** – 2 miejsca postojowe na jedną działkę i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) tereny mieszkalno-usługowe – specjalne **MUI** – 3 m.p./10 użytkowników, 25 m.p./100 zatrudnionych i 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) tereny obsługi ruchu tranzytowego KS – 30 m.p./100 użytkowników i 25 m.p./100 zatrudnionych.

15. Przy budowie i modernizacji ulic zaleca się kompleksowe wykonanie sieci uzbrojenia podziemnego.

§ 15

1. Adaptuje się przebiegi sieci infrastruktury technicznej zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny (z uwagi na skalę zapisu 1:2000).

3. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci wymienionych w ust. 1 według uzgodnień z ich administratorami. Zagospodarowanie musi uwzględniać dostęp do urządzeń i sieci na czas remontu.

4. Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu.

5. Przebiegi nowych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości wyznaczane równoległe do dróg w obrębie terenu infrastruktury komunikacyjnej.

6. W przypadku przełożenia lub modernizacji sieci istniejących obowiązują ustalenia takie, jak dla nowych sieci o których mowa w ust. 5.

7. Sieci tranzytowe (mające charakter ponadlokalny i nie obsługujące terenu, przez który przechodzą) mogą być trasowane w inny sposób, niż ten podany w ust. 6 pod warunkiem:

- 1) Udowodnienia niemożności ich wytrasowania;
- 2) Zlokalizowania ich w taki sposób, aby nie przechodziły one przez strefy zabudowane;
- 3) Uzyskania zgody właściciela terenu, przez który projektowana inwestycja ma przechodzić.

8. Dla każdej nowej inwestycji wymagane jest uzbrojenie terenu oraz doprowadzenie odpowiednich mediów technicznych;

- § 16
1. Ustala się tereny objęte strefami ochronnymi od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pokazanych na rysunku planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu w obszarze stref ochronnych należy uzgadniać z zarządcami mediów dla których utworzono strefę.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 z zastrzeżeniem ust. 4 ustala się strefy o następującej szerokości licząc od osi sieci:
- 1) 10 m dla wodociągu Ø 1000 i Ø 500;

2) 6 m dla kolektorów sanitarnych i deszczowych i ciepłociągu;

3) 25 m od gazociągu wysokoprężnego dla terenu budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;

4) 20 m od gazociągu do zabudowy mieszkaniowej;

5) 15 m od gazociągu do innej zabudowy.
4. Szerokości stref, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji po uzyskaniu uzgodnień z właścicielami (administratorami, zarządcami) sieci.
5. Odległości od sieci nie wymienionych w ust. 2 należy ustalać zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

- § 17
1. Z zastrzeżeniem ust. 2 ustala się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną oraz kanalizacji sanitarnej.
2. Dopuszcza się możliwość rozpoczęcia budowy danej inwestycji w przypadku, gdy teren przeznaczony do zabudowy posiadał będzie sieć wodociągową i elektroenergetyczną oraz pod warunkiem, że inwestycja posiadała będzie zapewnienie dostawy mediów niezbędnych do jej funkcjonowania oraz rozwiązany sposób odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami § 20. Do czasu realizacji systemowej sieci wodociągowej dopuszcza się budowę studni i ujęć wód głębinowych.

- § 18
1. Ustala się rozdzielnicy system kanalizacji.
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji miejskiej ścieki należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni.
4. Do sieci kanalizacyjnej, w tym do studzienek oraz stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu.
5. Modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
6. Lokalizacja budynków nie może kolidować z przebiegami kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej określonymi w koncepcji gospodarki ściekowej dla miasta Mysłowice.
7. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowice.

ROZDZIAŁ 5

Przepisy dotyczące standardów zabudowy, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane

§ 19

Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy mierzone procentem powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki oraz wskaźniki zieleni mierzone procentem powierzchni przeznaczonej dla zieleni do powierzchni działki:

Strefa	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	Minimalny wskaźnik zieleni
Z I	bez zabudowy	100% zieleni wysokiej
Z II	0,05	30%
Z III	0,2	30%
MU I	0,8	30%
MU II	0,7	50%
MU III	0,25	60%
MU IV	0,6	30%
K, KS	1,5	10%

- § 20
- Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów i podziału na działki:
1. Nakazuje się konieczność zachowania podziału terenu na działki według linii ściśle określonych na rysunku planu;
2. Nakazuje się zachowanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – wyznaczanej na podstawie linii zabudowy tworzonej przez obiekty istniejące w ramach ustaleń strefy;
3. Nakazuje się uzgadnianie lokowania zamierzeń inwestycyjnych w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej z zarządcami tych sieci;
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
5. Zabrania się utwardzania powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową materiałami nieprzepuszczalnymi na obszarze przekraczającym 30 % niezabudowanej powierzchni działki;
6. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.

7. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego.;
8. Powierzchnia działek przeznaczonych pod zabudowę szeregową nie może być mniejsza niż określona w właściwych strefach planu miejscowego, przy czym szerokość działki budowlanej nie może być mniejsza niż 6,0 m.
9. Dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej:
- a) w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m,

b) w trzeciej i dalszych liniach zabudowy, lecz nie dalej niż 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m i szerokości jezdni 5,0 m na całej jej długości,

c) o długości powyżej 200 m o szerokości w liniach rozgraniczających 8m i szerokości jezdni 5 m na całej jej długości,

d) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi dojazdowej dłuższej niż 100m wykonać należy plac do zawracania samochodów,
10. W ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu jak i zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje wymóg dotyczący zastosowania czystych nośników energii dla celów grzewczych i przygotowania posiłku – dopuszcza się zastosowanie urządzeń grzewczych na paliwa stałe spełniających aktualne normy dotyczące emisji szkodliwych substancji toksycznych do atmosfery.
11. Obowiązuje wymóg zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
- komunikacji publicznej – ulice, place, parkingi, przystanki autobusowe i ścieżki ruchu pieszego,

- terenów zieleni urządzonej, rekreacyjno-sportowych, skwerów oraz terenów z obiektami i urządzeniami o funkcjach obsługi ludności;
12. Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
13. Lokalizacja obiektów uciążliwych dla wód podziemnych może być realizowana z uwzględnieniem ustaleń zawartych w dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne wykonanej zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz. 96 z późn. zm.) i przyjętej bez zastrzeżeń przez Prezydenta Mysłowice.

- § 21
- Ustala się następujące standardy zabudowy mieszkaniowej:
1. Nie przekraczanie wysokości zabudowy – zgodnie z zapisami właściwej strefy.;
2. W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Maksymalna wysokość kondygnacji podziemnych nie może przekraczać 1,2 m powyżej poziomu terenu w bezpośrednim otoczeniu obiektu;
4. Stosowanie dachów nowych budynków mieszkalnych o parametrach – zgodnie z zapisami właściwej strefy.

- § 22
- Ustala się następujące standardy zabudowy towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:
1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 4,5m od poziomu terenu, a wysokość posadzi budynku nie może być usytuowana wyżej niż 0,35 m od poziomu terenu;
2. W odniesieniu stref właściwych dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu, zgodnie z zapisami właściwej strefy z wyłączeniem parametru wysokości.
3. Konieczność stosowania dachów o kątach spadku połaci dachowych 20⁰-45⁰ i pokrycia w kolorze ceglastym lub bordowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych i blachy dachówkopodobnej oraz innych materiałów dachówkopodobnych;
4. Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy i dachów płaskich.

- § 23
- Ustala się następujące standardy zabudowy usługowej i przemysłowej w ramach ustaleń stref dopuszczających taką zabudowę:
1. Wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych i łącznej wysokości max 9,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania.

ROZDZIAŁ 6

Przepisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

- § 24
1. W celu ochrony dóbr kultury ustala się:
- a) nakaz ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, polegającej na wykonywaniu wyprzedzających, ratowniczych badań archeologicznych przy realizacji wszelkich prac ziemnych; w ramach badań nakazuje się określenie zasięgu stanowiska oraz uzgodnienie z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu prac zabezpieczających stanowisko;

b) nakaz zachowania oraz uzgadniania z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac remontowo – budowlanych oraz prac dotyczących starodzewu prowadzonych w następujących obiektach oznaczonych na rysunku planu:
- Grocie NMP przy ul. 3-go Maja 36 (działka nr 449/38),

- Kaplicy cmentarnej przy ul. Wiosny Ludów (działka nr 874/11),

- Krzyżu przydrożnym przy ul. 3-go Maja 28 i 26 obok domu Kultury (działka nr 520/62),

- Pomniku Ku Czcii Bohaterów Polskich przy ul 3-go Maja 24 i 22a (działka nr 524/67),

- Domu Kultury przy ul. 3-go Maja 28 (działka nr 1059/57);

- Budynkach mieszkalnych przy ul. 3-go Maja 83 (działka nr 702/6), ul. Obrońców Westerplatte 74 (działka nr 402/34), ul. Obrońców Westerplatte 5 (działka nr 564/88),

- Budynku mieszkalno – usługowym przy ul. Granicznej 43 (działka nr 171/12);

- Zabudowie zagrodowej przy ul. 3-go Maja 16 (działka nr 175/69), ul. Pogodnej 1 (działka nr 499/21), ul. Obrońców Westerplatte 35 (działka nr 453/116), ul. Obrońców Westerplatte 23a (działka nr 1191/12), ul. Obrońców Westerplatte 18 (działka nr 1131/64), ul. Ogrodowej 8 (działka nr 959/88), ul. 3-go Maja 72 (działka nr 51),

ul. 3-go Maja 36 (działka nr 449/38),

2. Wszelkie działania związane z zielenią oraz działania zmieniające dotychczasowy charakter lub sposób użytkowania terenu i obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych wymagają uzyskania pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W sąsiedztwie obiektów o cechach zabytkowych zaleca się nadzór archeologiczny działań związanych z robotami ziemnymi.

§ 25

1. Działania przy starodrzewie oznaczonym na rysunku planu należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
2. Zakazuje się wykonywania robót ziemnych związanych z wykopami w bezpośrednim sąsiedztwie starodrzewu oznaczonego na rysunku planu.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenie stawki procentowej dla nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

§ 26

1. Dla terenów przekształcanych z terenów rolnych na tereny budowlane, oznaczonych na rysunku planu, ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Ustalenie to nie dotyczy parcel stanowiących własność Gminy Miasta Mysłowice oraz Skarbu Państwa.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 Prezydent Miasta zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym będzie pobierał opłaty, o których mowa w art. 36 ust. 3 tej ustawy.

ROZDZIAŁ 8
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo Ochrony Środowiska” ustala się, że tereny oznaczone symbolami **MU** są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową.

§ 28

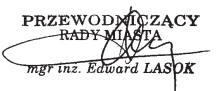
Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Edward LASOK



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZIELNICY "STARA WESOŁA" W MYŚŁOWICACH

RYSUNEK PLANU

Załącznik do Uchwały Rady Miasta Mysłowice
nr LIV/560/05 z dn. 24.11.2005 r.

Legenda:

- granica planu
- granice działek własnościowych

UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- G1/4 - drogi główne istniejące
- G1/4 - drogi główne projektowane
- Z1/2 - drogi zbiorcze istniejące
- L1/2 - drogi lokalne istniejące
- L1/2 - drogi lokalne projektowane
- D - drogi dojazdowe
- drogi istniejące wszystkich kategorii

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 220 kV
- strefa ochronna linii 220 kV
- linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ochronna linii 110 kV
- linia elektroenergetyczne średniego napięcia
- strefa ochronna linii średniego napięcia
- stacje transformatorowe
- sieć gazowa średniopiętna

STREFY FUNKCYJNALNE - PRZEZNACZENIE TERENU:

- KS - tereny obsługi ruchu tranzytowego
- K - tereny komunikacji kolejowej

TERENY ZASADNICZO WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY:

- Z1 - tereny zieleni wysokiej
- Z2 - tereny dolin i cieków układu fizjograficznego
- Z3 - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- strefa ochronna cmentarzy

TERENY POD ZABUDOWĘ:

- MU1 - tereny zabudowy specjalnej mieszkaniowo-usługowej
- MU2 - tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej
- MU3 - tereny zabudowy jednorodzinnej w obszarze o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych
- MU4 - tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, jako funkcji uzupełniającej

OZNACZENIA DODATKOWE

- tereny w dotychczasowym Planie przeznaczone pod uprawy rolne obecnie przeznaczone na tereny mieszkaniowo-usługowe, dla których ustala się 30-procentową stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
- tereny które uzyskały zgodę na przeznaczenie inne niż rolne i leśne na podstawie Decyzji Wojewody Śląskiego z dn. 29.04.03 SR.XII.7711/64/03
- starodrzew postulowany do objęcia ochroną konserwatorską
- stanowiska archeologiczne
- obiekty zabytkowe, w tym krzyże i kapliczki przydrożne

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

mgr inż. Edward LASOK

CITEC
Consulting Inżynierska Technologiczna

**Uwaga P.T. Prenumerotorzy
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego**

Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach
informuje, że przyjmowane są zgłoszenia na prenumeratę
Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego.

Zgłoszenia proszę kierować na adres:
Zakład Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25.

Wszelkich informacji o prenumeracie udziela Zespół ds. Poligrafii Zakładu Obsługi
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach, ul. Jagiellońska 25
pok. 20, tel. 20-77-720 w godzinach od 8⁰⁰ - 15⁰⁰

Egzemplarze bieżące oraz z lat ubiegłych można nabywać w Zespole ds Poligrafii
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego pok. 20, Katowice, ul. Jagiellońska 25.

**Informacje
o Dziennikach Urzędowych
Województwa Śląskiego
znajdują się na stronie Internetowej
Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
w Katowicach**

www.katowice.uw.gov.pl

Wydawca: Wojewoda Śląski

Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego
Katowice, ul. Jagiellońska 25, tel. 207-74-99, 207-74-95

Tłoczono z polecenia Wojewody Śląskiego z dnia 28 grudnia 2005 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.

ISSN 1643-2800

Cena 18,50 zł (w tym 7% VAT)