



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 20 stycznia 2006 r.

Nr 5

Treść:

Str.

Poz:

Uchwały Rad Gmin

224	– Uchwała Nr XXXI/197/05 Rady Gminy w Dąbrowie Zielonej z dnia 3 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cielętniki w gminie Dąbrowa Zielona	459
225	– Uchwała Nr XXXIX/835/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju	465
226	– Uchwała Nr LII/1065/05 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Murckowska – Porcelanowa w Katowicach	488
227	– Uchwała Nr LII/1081/05 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ligockiej i Załęskiej w dzielnicy Ligota w Katowicach	495
228	– Uchwała Nr XXXVIII/344/05 Rady Gminy Nędza z dnia 5 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Zawada Książęca	508
229	– Uchwała Nr XXXVIII/345/05 Rady Gminy Nędza z dnia 5 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Łęg	528
230	– Uchwała Nr 819/XLVII/05 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla położonego w gminie Sosnowiec obszaru Małe Zagórze”	545
231	– Uchwała Nr 468/XLI/05 Rady Miasta Żory z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy	559

224

UCHWAŁA NR XXXI/197/05 Rady Gminy w Dąbrowie Zielonej

z dnia 3 listopada 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cielętniki w gminie Dąbrowa Zielona

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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr XIII/116/01 z dnia 29 grudnia 2001 roku Rady Gminy Dąbrowa Zielona w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w m. Cielętniki, Gmina Dąbrowa Zielona, na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy w Dąbrowie Zielonej

I. stwierdza:

zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Zielona” przyjętym uchwałą Nr IV/30/02 Rady Gminy z dnia 30 grudnia 2002 roku.

II. uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cielętniki w gminie Dąbrowa Zielona.

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Cielętniki w gminie Dąbrowa Zielona, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, dla:

- 1) terenów zabudowy rekreacyjnej indywidualnej,
- 2) terenów komunikacji,
- 3) terenów infrastruktury technicznej – ujęcia wody,
- 4) terenów usług i zieleni urządzonej,
- 5) terenów zieleni łąkowej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zapewnienie integracji wszelkich działań i zapewnienie bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych,
- 2) określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

§ 3

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dąbrowie Zielonej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi typu handel detaliczny, usługi małej gastronomii,
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych do powierzchni działki,
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii

rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu,

- 10) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania,
 - 3) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
 - 4) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu
 - 5) linie podziału działek – obowiązujące.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne: linie podziału działek – proponowane, stanowią element informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

UTL	teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej,
WZ	teren ujęcia wody,
UZP	teren usług i zieleni urządzonej,
ZŁ	teren zieleni łąkowej,
KDW, KDW1	teren drogi wewnętrznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. w zależności od potrzeb, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne, i warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1. mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeśli zostało takie określone, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 6

Ze względu na położenie terenu objętego planem w sąsiedztwie terenów otwartych, w celu kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony krajobrazu, ustala

się zasady kształtowania zabudowy, określone w § 17, pkt 4 oraz § 19, pkt 4 przepisów szczegółowych uchwały.

§ 7

1. W celu zapewnienia ochrony środowiska na terenie objętym planem wprowadza się ustalenia określające zasady racjonalnego wykorzystania terenu, w tym wielkości działek budowlanych, proporcje terenów zabudowanych do terenów biologicznie czynnych oraz zasady obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, określone w § 17, pkt 3, 5 oraz § 19, pkt 3, 5 przepisów szczegółowych uchwały.
2. W celu ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem wprowadza się zakaz wprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, oraz ustalenia dotyczące gospodarki odpadami oraz gospodarki wodno-ściekowej, określone w § 17, pkt 5 oraz § 19, pkt 5 przepisów szczegółowych uchwały.
3. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny oraz elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody.

§ 8

1. W celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, uwzględniając istniejące elementy krajobrazu oraz powiązanie krajobrazowe terenów objętych planem z terenem zespołu podworskiego w Cielętnikach, wprowadza się ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy oraz zasady kształtowania geometrii dachu i wykorzystania materiałów wykończeniowych, określone w § 17, pkt 4 oraz § 19, pkt 4 przepisów szczegółowych uchwały,
2. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego, w związku z bezpośrednim sąsiedztwem stanowisk archeologicznych wszelkie roboty ziemne, na terenie objętym planem, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9

Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych.

§ 10

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na terenie objętym planem określa się w § 17, pkt 3, 4, § 18, pkt 2, § 19, pkt 3, 4, przepisów szczegółowych uchwały.

§ 11

W granicach terenu objętego planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemi oraz powodziami.

§ 12

W granicach obszaru objętego planem, tereny przeznaczone pod zainwestowanie nie wymagają scaleń, a zasady ich podziału na działki budowlane oraz parametry tych działek określa § 17, pkt 3 przepisów szczegółowych uchwały oraz rysunek planu.

§ 13

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji i infrastruktury technicznej do obsługi terenów przeznaczonych w planie pod zainwestowanie określa się w § 17, pkt 5, § 18, pkt 3, § 19, pkt 5 oraz § 21 przepisów szczegółowych uchwały.

§ 14

W granicach terenu objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 15

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny istniejącej zabudowy, wymagającej rehabilitacji i przekształceń oraz tereny wymagające rekultywacji.

§ 16

Na terenie objętym planem nie wyznacza się terenów służących organizacji imprez masowych.

Przepisy szczegółowe

§ 17

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UTL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacyjna indywidualna
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy rekreacyjnej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki wolnostojące,
 - b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,2,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki,
 - d) podział działek -zgodnie z rysunkiem planu:
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej

- działki – 900m²,
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m,
 - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 80-90°
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
- f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce,
- g) nie dopuszcza się umieszczania garaży i miejsc postojowych w kondygnacji piwnic
- h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, dobudowany lub wbudowany; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku zabudowy rekreacyjnej muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
- i) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych,
- j) ogrodzenia od strony drogi wewnętrznej:
- maksymalna wysokość – 1,60m,
 - ewentualny cokoł ogrodzenia (murowany lub betonowy) o wysokości maksymalnie 40cm (preferowane ogrodzenia bez cokołu),
 - elementy ogrodzenia muszą być wykonane z drewna,
 - elementy ogrodzenia nie mogą być przerywane przez masywne konstrukcje murowane lub betonowe o szerokości większej niż 40cm.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki jednokondygnacyjne z możliwością jednej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - b) maksymalna wysokość poziomu parteru – 50cm licząc od poziomu terenu,
 - c) dachy budynków spadziste o nachyleniu połąci dachowych 35-45°
 - d) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o drobnej fakturze w kolorach brązowym lub czerwono-brązowym,
 - e) maksymalna wysokość budynku licząc od średniego terenu do kalenicy – 7,5m,
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW i KDW1
 - b) zaopatrzenie w wodę z własnej studni, docelowo podłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub alternatywnie wykorzystanie istniejącego ujęcia wody,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV poprzez rozbudowę i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych,
 - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do czasu realizacji urządzeń komunalnych dopuszcza

- się indywidualne urządzenia do gromadzenia nieczystości i zapewnienia ich wywozu na oczyszczalnię ścieków,
- e) usuwanie komunalnych odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
- f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych,
- g) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na działce oznaczonej na rysunku planu nr 69, przy granicy z działką nr 70.

§ 18

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – ujęcie wody.
- 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) nakaz wygradzenia działki w liniach rozgraniczających teren,
 - b) możliwość wykorzystania ujęcia wody dla obsługi zabudowy rekreacyjnej po otrzymaniu pozwolenia wodnoprawnego oraz doprowadzeniu parametrów wody do wartości zgodnych z przepisami szczególnymi dotyczącymi jakości wody do picia i celów gospodarczych,
 - c) budowa sieci wodociągowej oraz urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - d) zakaz wznoszenia obiektów innych niż służących do funkcjonowania ujęcia wody.
- 3) Zasady obsługi inżynierskiej:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV poprzez rozbudowę i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych.

§ 19

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZF** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi podstawowe i zieleń urządzone,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne
 - a) dopuszcza się możliwość lokalizowania funkcji mieszkaniowej w obiekcie przeznaczenia podstawowego dla sezonowej obsługi funkcji usługowej,
 - b) dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających teren oraz lokalizację (m.in. stacji transformatorowej 15/0,4 kV i przepompowni ścieków) dla obsługi zabudowy rekreacyjnej i usługowej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) możliwość lokalizacji obiektu usługowego – handel detaliczny, mała gastronomia,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu oznaczonego symbolem UZP,
 - c) możliwość lokalizacji parkingu ogólnodostępnego – maksimum 10 miejsc postojowych.
 - d) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, po opracowaniu projektu zagospodarowania dla całego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZP, wraz z projektem zieleni,
 - e) możliwość lokalizacji boiska sportowego, rekreacyjnego do gier typu: siatkówka, koszykówka, piłka ręczna lub innych urządzeń sportowych,
 - f) możliwość lokalizacji placu zabaw dla dzieci z piaskownicą i ogródkiem gimnastycznym,
- 4) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) budynki wolnostojące,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - c) budynki jednokondygnacyjne z możliwością jednej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
 - d) maksymalna wysokość poziomu parteru – 50cm licząc od średniego poziomu terenu,
 - e) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 35-45° z wysuniętymi okapami wzdłuż dłuższych elewacji oraz połaciami dachowymi nad ścianami szczytowymi minimum 60m; dopuszcza się dachy naczółkowe lub czterospadowe w przypadkach uzasadnionych proporcjami bryły budynku
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami z daszkami dwuspadowymi lub oknami połaciowymi przy odległości krawędzi okna od krawędzi dachu minimum 1,50m
 - g) pokrycie dachu dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi o drobnej fakturze w kolorach brązowym lub czerwono-brązowym,
 - h) odległość od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi okapu maksymalnie 4,5m.
 - i) maksymalna wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do kalenicy – 8,5m.
 - j) wszystkie widoczne elementy drewniane jak również stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia deskami oraz ogrodzenia powinny być na każdej działce stonowane kolorystycznie w harmonizujących odcieniach jednego koloru
- 5) Zasady obsługi inżynierskiej:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminne poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1 i KDW,
 - b) zaopatrzenie w wodę z własnej studni, docelowo podłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub alternatywnie wykorzystanie istniejącego ujęcia wody,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV poprzez

- rozbudowę i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych,
- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do czasu realizacji urządzeń komunalnych dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia nieczystości i zapewnienia ich wywozu na oczyszczalnię ścieków,
- e) usuwanie komunalnych odpadów stałych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
- f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych.

§ 20

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZŁ** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – **teren istniejącej zieleni łąkowej**
- 2) Zasady zagospodarowania – możliwość nowych nasadzeń z rodzimych gatunków drzew liściastych z wyjątkiem wszelkich odmian topoli, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz.

§ 21

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW, KDW1** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej**
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi.
- 3) Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 10,0m, dla drogi oznaczonych symbolem KDW,
 - 12,0m dla drogi oznaczonej symbolem KDW1,
 - b) włączenie drogi oznaczonej symbolem KDW1 do drogi gminnej,
 - c) nawierzchnia drogi – utwardzona i ulepszona, zakaz pokrycia nawierzchnią bitumiczną
 - d) ze względu na charakter obsługiwanej zabudowy wśród zieleni, dopuszcza się ruch wspólny – kołowy o ograniczonej prędkości i pieszy – bez wyznaczania jezdni i chodników, możliwością wyznaczenia pasów zieleni wzdłuż ogrodzeń działek.

Przepisy końcowe

§ 22

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na:

dla terenu UTL	– 20%
dla terenu WZ	– 0%

dla terenu UZP
dla terenu ZŁ
dla terenu KDW
dla terenu KDW1

– 20%
– 0%
– 0%
– 0%

§ 24

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 23

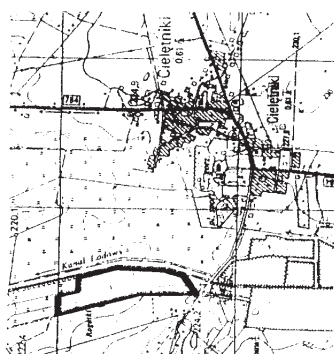
Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Zielona.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy

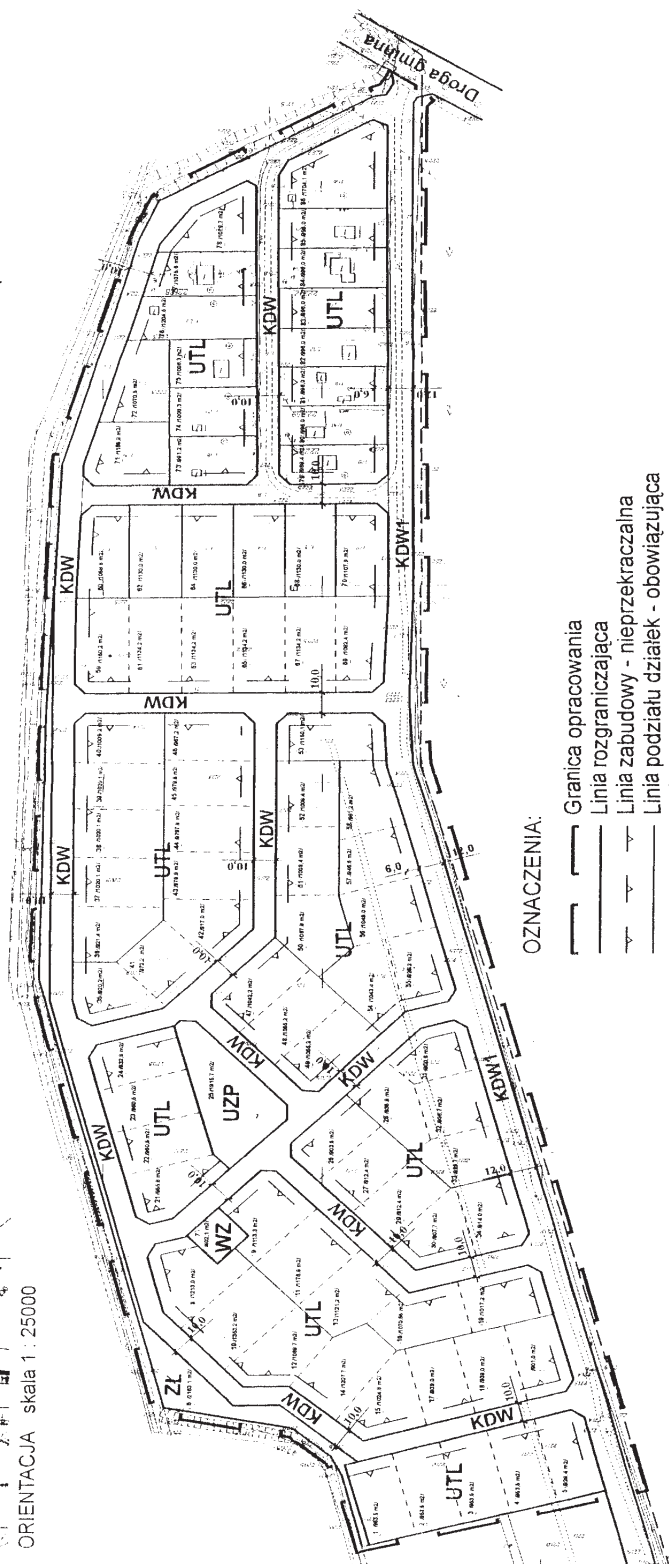
inż. Genowefa Szczepańska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w miejscowości CIELEŃNIKI w gminie DĄBROWA ZIELONA

RYSunek PLANU
SKALA 1 : 2000



ORIENTACJA skala 1 : 25000



OZNACZENIA:

- Granica opracowania
- Linia rozgraniczająca
- Linia zabudowy - nieprzekraczalna
- Linia podziału działek - obowiązująca
- Linia podziału działek - proponowana (oznaczenie uzupełniające)
- UTL
- UZP
- WZ
- ZŁ
- KDW
- teren zabudowy rekreacyjnej, indywidualnej
- teren ujęcia wody
- teren usług i zieleni urządzonej
- teren zieleni łakowej
- Droga wewnętrzna

AZ URB. BUD. PROJEKTOWE
URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNE
W CZĘSTOCHOWIE
projektant:
mgr inż. arch. Anna Hermania
opracowanie graficzne:
Krzysztof MNK

Rysunek planu stanowi załącznik graficzny
do uchwały Rady Gminy Dąbrowa Zielona
nr XXV/111/16.000 z dnia 20.05.2016 r.

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXI/197/2005
Rady Gminy w Dąbrowie Zielonej
z dnia 3.11.2005 r.**

**Dot: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu.**

W związku z faktem, iż w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Cielętniki w gminie Dąbrowa Zielona, trwającego od dnia 23.09.2004 r. do dnia 13.10.2004 r. oraz w terminie wyznaczonym na składanie wniosków do projektu planu, nie wpłynęły w/w wnioski brak jest rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

**PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy**

inż. Genowefa Szczepańska

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXI/197/2005
Rady Gminy w Dąbrowie Zielonej
z dnia 3.11.2005 r.**

**Dot.: rozstrzygnięcia o sposobie realizacji,
zapisanych w planie inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy.**

W związku z brakiem projektowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na terenie objętym planem miejscowym, będącym zadaniem własnym gminy, gmina Dąbrowa Zielona nie poniesie kosztów związanych z realizacją tego planu.

**PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy**

inż. Genowefa Szczepańska

225

**UCHWAŁA NR XXXIX/835/2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój**

z dnia 15 grudnia 2005 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki
bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, 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. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu miejscowego z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój”,

**Rada Miasta Jastrzębie Zdrój
uchwała**

poniższy akt prawa miejscowego, którego ustalenia obowiązują na obszarze opisanym w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały.

Treść uchwały zawarta jest
w następujących rozdziałach:

- Rozdział 1 Przepisy ogólne
- Rozdział 2 Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania
- Rozdział 3 Przepisy końcowe

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum w Jastrzębiu Zdroju o symbolu roboczym C 69, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 9,12 ha, oznaczony na rysunku planu w granicach opisanych z załączniku 1a do Uchwały Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXVI/558/2004 z dnia 25.11.2004 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzania – to jest: od punktu 1 leżącego na przecięciu się ulicy Cieszyńskiej i Małopolskiej biegnie wzdłuż ulicy Małopolskiej w kierunku wschodnim do punktu 2 leżącego na skrzyżowaniu ulic Małopolskiej i Mazowieckiej. Z punktu 2 granica opracowania biegnie wzdłuż ulicy Mazowieckiej w kierunku południowym aż do punktu 3 położonego na skrzyżowaniu ulic Mazowieckiej z Podhalańską, skąd biegnie w kierunku zachodnim wzdłuż ulicy Podhalańskiej do punktu 4 leżącego na skrzyżowaniu ulicy Podhalańskiej z ulicą Cieszyńską. Z punktu 4 granica biegnie wzdłuż ulicy Cieszyńskiej w kierunku północnym do punktu 1.
2. Celem planu jest ustalenie warunków wprowadzenia programu usługowego z dopuszczeniem

lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m².

3. Załącznikami do uchwały są:

- **załącznik 1** – orientacja sporządzona na mapie topograficznej, wydrukowana w skali 1:10 000,
- **załącznik 2** – rysunek planu – sporządzony na aktualnej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000,
- **załącznik 3a i 3b** – stwierdzenie zgodności ustaleń planu z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój” wraz z granicami obszaru objętego planem na tle ustaleń studium wydrukowanymi w skali 1:10 000,
- **załącznik 4a i 4b** – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem,
- **załącznik 5** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Projekt planu sporządzono w oparciu o poniższe dokumenty i opracowania zawarte w dokumentacji formalno-prawnej:

- 1) analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu,
- 2) opis stanu istniejącego, uwarunkowań i założeń programowych,
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko (wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne wykonane dla obszaru całego miasta w ramach aktualizacji SUiKZP w roku 2005),
- 4) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

5. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia – złożone z symbolu literowego opisującego przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb: kolejnego numeru terenu lub grupy terenów o takim samym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) zasięg dopuszczalnych włączeń do zewnętrznego układu drogowego,
- 4) pozostałe oznaczenia na rysunku planu, w tym: zasady przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego, zalecany przebieg wewnętrznej drogi obsługującej, strefa zieleni rozdzielającej, granice obszarów i terenów górniczych KWK Jas-Mos, trasy sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych, granice działek ewidencyjnych oraz treść podkładu mapowego – mają charakter informacyjny.

§ 2

Pojęcia używane w ustaleniach planu, których znaczenie może odbiegać od potocznego, należy rozumieć jak niżej:

1) **teren** – elementarny fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym. Każdorazowo w ramach terenu mogą występować: wewnętrzna obsługa komunikacyjna, ciągi piesze, parkingi, elementy małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i ozdobna – o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2) **parametry i wskaźniki urbanistyczne**

- a) powierzchnia zabudowy – wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej istniejącymi i planowanymi obiektami kubaturowymi łącznie, do powierzchni terenu lub działki przypisanej do danego zamierzenia inwestycyjnego,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – określona jako stosunek procentowy powierzchni gruntu rodzimego i wód powierzchniowych, powiększonej o 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów nie mniejszych niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- c) wysokość zabudowy – to maksymalna wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu w rejonie wejścia głównego do gzymsu, rynny lub szczytu attyki, wyrażona w metrach lub w ilości kondygnacji o wysokości typowej dla danej funkcji. Dopuszczalne jest wprowadzanie akcentów wysokościowych obejmujących nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego obiektu,
- d) stawka procentowa – określa jaki procent wzrostu wartości terenu, spowodowanej ustaleniami planu, będzie jednorazowo pobierany przez Prezydenta od właściciela zbywanej nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) **funkcje uciążliwe** – to takie, które powodują lub mogą spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska, takich jak emisja spalin, pyłów i zanieczyszczeń, dopuszczalny poziom hałasu lub wibracji, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu, poza terenem do którego właściciel posiada tytuł prawny lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu terenów przylegających. W szczególności są to funkcje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których przepro-

wadzone postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykaże istnienie takiego wpływu.

- 4) **przestrzeń publiczna** – to ogólnodostępne tereny lub ich fragmenty, których podstawowym przeznaczeniem jest prowadzenie ruchu pieszego i kołowego, takie jak: drogi, ulice, place i przedpola obiektów kubaturowych oraz przylegające do nich tereny zieleni dekoracyjnej.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nakazuje się stosowanie określonych przez ustalenia planu regulacji przestrzennych, parametrów i wskaźników urbanistycznych, każdorazowo przy uwzględnieniu kontekstu otoczenia – to jest formowanie projektowanych obiektów w nawiązaniu do charakteru i skali przestrzeni miejskiej oraz występujących uwarunkowań, takich jak na przykład kierunki ulic obsługujących, czy zasięg widoczności obiektów. Oznacza to, że w celu umożliwienia oceny relacji przestrzennych i kompozycyjnych pomiędzy projektowanym obiektem a jego otoczeniem, należy w projekcie budowlanym zobrazować go na tle otoczenia co najmniej z punktu, z którego jego widok będzie reprezentatywny.
2. Realizacja obiektów budowlanych, dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania terenów i obiektów nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących,
 - 2) aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych i norm technicznych.

§ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W całym obszarze planu zabronione jest wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych.
3. Zakazuje się realizacji inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne. Podstawę do stwierdzenia istnienia bądź braku zagrożenia w tym zakresie, stanowi raport oddziaływania na środowisko wykonany w oparciu o dokumentację hydrologiczną.

4. Nakazuje się stosowanie nawierzchni szczelnych dla ulic, placów i parkingów. Wody opadowe i roztopowe z tych powierzchni winny być odprowadzane do istniejących i projektowanych systemów kanalizacji deszczowej, po ich podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych, do poziomu uzgodnionego z zarządzającym siecią.
5. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
6. Gospodarkę odpadami, utrzymanie porządku i czystości należy prowadzić zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. Obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.
7. Nakazuje się ochronę istniejących szpalerów i grup drzew niekolidujących z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Oznacza to zakaz ich wycinania bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów budowlanych i sieci infrastruktury technicznej, nie dotyczy to cięć zdrowotnych drzewostanu i innych rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym celowych przekształceń gatunkowych. Warunki wycięcia drzew i krzewów kolidujących z zamierzeniami inwestycyjnymi należy uzgodnić z właściwym wydziałem Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.
8. Nakazuje się zlokalizowanie wskazanych w opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska stanowisk roślin chronionych w obrębie istniejących zadrzewień i ich przeniesienie w miejsce o identycznych warunkach siedliskowych przez Inwestora zainteresowanego terenem.
9. Dopuszczalne korzystanie z istniejących systemów ciepłowniczych lub alternatywnych źródeł energii. W przypadku lokalnych źródeł ciepła opartych o spalanie paliw, obowiązuje stosowanie systemów o sprawności energetycznej powyżej 80%, spełniających warunki określone w normach emisji pyłów i spalin.

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obszar planu nie obejmuje obiektów i terenów wymagających ustalenia takich zasad.
2. W przypadku ujawnienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem, to tereny komunikacji kołowej i pieszej, zieleni dekoracyjnej oraz ogólnodostępne przedpola obiektów kubaturowych.
2. Przeznaczenie podstawowe to prowadzenie ruchu pieszego i kołowego niezbędnego dla obsługi sąsiadujących obiektów i zespołów parkingowych.
3. Dopuszczalna lokalizacja elementów małej architektury i reklam.
4. Nakazuje się dostosowanie przyjmowanych rozwiązań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 7

Zasady ochrony terenów i obiektów wynikające z przepisów odrębnych

1. Tereny górnicze

- 1) Zachodnia część obszaru objętego planem jest położona w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej w obrębie terenu i obszaru górniczego JSW S.A. KWK „JAS-MOS”. Zasady prowadzenia eksploatacji regulują przepisy odrębne i koncesja.
- 2) Cały obszar planu objęty jest filarem ochronnym, ustanowionym dla zabudowy wysokiej miasta Jastrzębie Zdrój na III kategorię szkód górniczych decyzją OUG w Rybniku z 1973 r.
- 3) Ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

- #### **2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi**
- w obszarze planu nie występują tereny zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie Q1% i większym, stąd warunków w tym zakresie nie określa się.

- #### **3. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych**
- rejon wysokich skarp ziemnych wzdłuż ulicy Małopolskiej może być zagrożony osuwaniem się mas ziemnych w przypadku ich podcięcia przez prace budowlane. Realizacja prac ziemnych w odległości mniejszej niż 20m od podnoża tych skarp może być prowadzona tylko na podstawie projektu budowlanego wykazującego brak takiego zagrożenia.

§ 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W obrębie terenu **U2** nakazuje się połączenie działek w ramach każdej oddzielnej inwestycji;
2. Działy nieruchomości mające na celu wyodrębnienie terenów publicznych należy prowadzić w oparciu o linie rozgraniczające przedstawione na rysunku planu;
3. Wydzielanie działek dla poszczególnych Inwestorów pod inwestycje kubaturowe, z wyjątkiem podziałów mających na celu powiększenie sąsiednich nieruchomości, winno spełniać łącznie poniższe warunki:
 - a) zakazuje się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 3 000m²,
 - b) dodatkowe drogi obsługujące należy włączać do wewnętrznej drogi obsługującej,
 - c) dodatkowe drogi obsługujące nie mogą uniemożliwiać dostępu do innych działek.

§ 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U1** – stacja paliw.
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi – obsługa komunikacji i handel wraz z dojazdami, parkingami i zielenią kompozycyjną,
 - 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) dopuszcza się remonty i przebudowy obiektów istniejących, pod warunkiem zachowania niżej określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych,
 - b) obowiązują linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o drogach publicznych oraz norm określających odległości od sieci infrastruktury technicznej,
 - c) obsługa komunikacyjna z istniejącego wjazdu i włączenia, przy uwzględnieniu zmian wynikających z przebudowy ronda na skrzyżowaniu ulic Cieszyńskiej, Podhalańskiej, Jagiełły,
 - d) dopuszczalne współużytkowanie istniejącego włączenia w ul. Cieszyńską z właścicielem przylegającego terenu U2,
 - e) wymagane zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, obejmujące co najmniej wodę, kanalizację sanitarną, deszczową i energię elektryczną,
 - f) program parkingowy – jak w stanie istniejącym.
 - 3) obiekty kubaturowe:
 - a) lokalizacja – na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych, zbliżenie zabudowy na odległość mniejszą niż 8,0m od krawędzi jezdni wymaga uzgodnienia z zarządzającym dro-

- gą,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%,
 - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja,
 - e) zasady formowania – artykulacja współczesna, nawiązująca do wizerunku firmy.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U2** – usługi śródmiejskie.
- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim oraz lokalnym, w tym obiekty o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m² wraz z dojazdami, parkingami, ciągami pieszymi, placami i zielenią kompozycyjną,
 - b) dopuszczalne – funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura i banki,
 - c) zakazane – funkcje uciążliwe, w tym stacje paliw.
 - 2) zagospodarowanie terenu:
 - a) dostęp klientów oraz dostawa towarów powinna odbywać się z drogi wewnętrznej łączącej ulicę Podhalańską z Małopolską – na przykład tak jak pokazano w warstwie informacyjnej rysunku planu, w przypadku przyjęcia innego schematu obsługi obowiązują wskazane rejony włączeń,
 - b) obowiązują linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o drogach publicznych oraz norm określających odległości od sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczalne wprowadzenie parkingów podziemnych wykorzystujących korzystne uformowanie terenu w granicach lokalizacji,
 - d) zalecane wprowadzenie strefy zieleni rozdzielającej, co najmniej o szerokości od 25m do 40m, jak pokazano na rysunku planu, w ramach tej strefy należy dążyć do zachowania istniejących zadrzewień,
 - e) program użytkowy obiektów wielkoprzestrzennych i wynikający z niego program parkingowy musi być przyjęty w taki sposób, żeby w normalnych warunkach eksploatacyjnych, w dniu roboczym, nie nastąpiło przekroczenie granicznej przepustowości skrzyżowań,
 - f) program parkingowy musi w granicach zamierzenia inwestycyjnego zaspakajać potrzeby klientów i zatrudnionych. Ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych wynoszący 1 stanowisko na 25m² powierzchni sali sprzedaży i 1 stanowisko na 4 zatrudnionych. Dopuszcza się stosowanie innych wskaźników, o ile wynikają one z charakteru funkcji i zostaną poparte wiarygodną kalkulacją,
- g) dopuszczalna wielkość programu parkingowego dla klientów w całym obszarze planu wynosi 1200 stanowisk przy założeniu, że zespół będzie podłączony do ulic Podhalańskiej, Małopolskiej i awaryjnie – Cieszyńskiej, średni wskaźnik napętnienia parkingów wynosi 60%, a przeciętny czas parkowania 2 godziny,
- h) dopuszcza się przyjęcie odmiennej wielkości programu parkingowego, przy zachowaniu ustaleń opisanych w lit. a, jeśli specyfika planowanego programu użytkowego uzasadnia przyjęcie innych założeń niż opisane w lit. d, e, f – co musi zostać poparte wiarygodną kalkulacją,
 - i) wymagane zasilanie w media komunalne z systemów miejskich, obejmujące co najmniej wodę, kanalizację sanitarną, deszczową i energię elektryczną,
- 3) obiekty kubaturowe:
- a) dla obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m² nakazuje się realizację programu użytkowego w formie wielkoprzestrzennej sali handlowej i towarzyszących jej galerii (o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 30% powierzchni użytkowej wielkoprzestrzennej sali handlowej),
 - b) lokalizacja obiektów w odległościach mniejszych niż 8m od planowanych krawędzi jezdni wymaga uzgodnienia z zarządzającym drogą publiczną,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie mniej niż 10% i nie więcej niż 80%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%,
 - e) wysokość zabudowy:
 - obiekty halowe – 1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych, dopuszczalne akcenty wysokościowe obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni rzutu poziomego obiektu,
 - budynki biurowe nie mniej niż 2 i nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - budynki wieżowe – do 10 kondygnacji nadziemnych.
 - f) zasady formowania – artykulacja współczesna, nawiązująca do wizerunku firmy, zalecane stosowanie materiałów i o wysokim standardzie estetycznym i użytkowym, z wyłączeniem rozwiązań opartych o pospolite blachy elewacyjne i siding winylowy.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL** – fragmenty pasów drogowych ulic Podhalańskiej, Cieszyńskiej, Małopolskiej i Mazo-

wieckiej,

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – komunikacja drogowa - drogi publiczne,
 - b) dopuszczalne – komunikacja piesza, ścieżki rowerowe, zieleń towarzysząca, elementy małej architektury;
- 2) zagospodarowanie terenu: dopuszczalne modernizacje istniejącego układu drogowego, zakazuje się wprowadzania zjazdów i włączeń poza rejonami wskazanymi na rysunku planu.
- 3) przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego obejmuje:
- a) Podhalańska – ulica klasy zbiorczej, dwuprzestrzenna, po dwa pasy ruchu z zielenią rozdzielającą, w rejonie włączenia wewnętrznej drogi obsługującej dodatkowe pasy zjazdów i włączeń, wymagana korekta przebiegu przy uwzględnieniu trasy wodociągu magistralnego śred. 1000mm, linie rozgraniczające w odległości ok. 17m od osi jezdni istniejącej – jak oznaczono na rysunku planu,
 - b) Cieszyńska – ulica klasy zbiorczej, jednoprzestrzenna, wymagana korekta geometrii, linie rozgraniczające w odległości około 10m do osi jezdni istniejącej – jak oznaczono na rysunku planu,
 - c) Małopolska i Mazowiecka – ulice klasy lokalnej, jednoprzestrzenne, wymagana korekta geometrii, linie rozgraniczające w odległości ok. 10m do osi jezdni istniejącej – jak oznaczono na rysunku planu,
 - d) rondo na skrzyżowaniu ulic Podhalańskiej i Cieszyńskiej – modyfikacja geometrii wynikająca z planowanego przekroju ulic, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z istniejącej stacji paliw,
 - e) pozostałe skrzyżowania – modyfikacja geometrii obejmująca co najmniej wprowadzenie pasów włączeń i wyłączeń z ruchu, oraz wprowadzenie sygnalizacji świetlnej na skrzyżowaniu ulicy Podhalańskiej z Mazowiecką.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Nakazuje się uzgadnianie projektów przebudowy zewnętrznego układu komunikacyjnego z zarządzającym drogą.
2. Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego opisana w § 9 ust. 3 jest spowodowana inwestycją niedrogową, zgodnie z ustawą o drogach publicznych, oznacza to obowiązek jej finansowania przez Inwestorów tej inwestycji.
3. Zaleca się wprowadzenie wewnętrznej drogi

obsługującej, na przykład zgodnie z zasadami pokazanymi na rysunku planu, to jest zlokalizowanej w rejonie istniejącego kolektora kanalizacji deszczowej.

4. W ramach wydzielonych i przyulicznych zespołów parkingowych należy przewidywać miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, co najmniej w ilościach: do 10 stanowisk – 1 miejsce, od 10 do 50 stanowisk – 2 miejsca, od 50 do 100 – 3 miejsca parkingowe.
5. Adaptuje się trasy i parametry istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.
6. Wszelkie działania inwestycyjne, w tym makroniwelacja, budowa ogrodzeń, obiektów kubaturowych, uzbrojenie terenu, nasadzenia i długotrwale składowanie materiałów, prowadzone w granicach określonych przepisami odrębnymi stref technicznych lub stref kontrolowanych sieci istniejących i planowanych, wymagają uzyskania zgody zarządzającego siecią.

§ 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie dopuszcza się innych niż dotychczasowe sposobów użytkowania terenów, do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem U2 ustala się stawkę 30%,
2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 0%, gdyż w związku z uchwaleniem planu nie nastąpił wzrost wartości tych nieruchomości.

§ 13

Ustalenia inne

1. W obszarze planu nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału terenów w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami ponad opisane w § 8.
2. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m² w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospoda-

rowaniu przestrzennym pokrywają się z granicami terenu U2, zasady zagospodarowania tych terenów opisano w § 9 ust. 2.

3. W obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych – stąd warunków w tym zakresie nie ustala się.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym

Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 15

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

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15.12.2005r.



PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C89

20 0 50 100 m

SESKJA RADY MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ - XII 2005
skala 1 : 2 000

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

granica obszaru objętego planem miejscowym
punkty charakterystyczne granicy planu
opisane w uchwale RM XXV/5558/2004
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
zasięg dopuszczalnych, pojedynczych włączeń do zewnętrznej sieci drogowego

U1 usługi - stacja paliw

U2 usługi z dopuszczeniem handlu wielko-
przeznaczonego o pow. sali sprzedaży
powyżej 2 000 m²

KD.. drogi publiczne w klasach:
Z - zlotoroczna / L - lotarna

ELEMENTY INFORMACYJNE

zalecane zasady przebudowy
zewnętrznej sieci komunikacyjnej
zalecany przebieg wewnętrznej drogi
osłoniętej zalecanymi obiektami
zalecane strefy zieleni
rozdziałowej

zalecane pozostawienie szpalierów
drzew o wartości kompozycyjnych

granica działek ewidencyjnych

granica terenu i obszaru
górniczego KWK Jas - Mos

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W wodociąg

kd kanalizacja sanitar

ks kanalizacja deszczowa

e-elektroenergetyka linie 20 kV / 11 kV
linie napowietrzne / kablowe

stacja Ilo Poligon Domino
nie będąca własnością GZE SA

opracowanie:
PP ARTOP, ul. Traktorystów 33 / 40-665 Katowice
tel. (0-32) 20 29 885 / e-mail: partop@wp.pl



**Załącznik nr 3a
do Uchwały Nr XXXIX/835/2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.**

**Stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki bilansowej Centrum
o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju
z „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Jastrzębie Zdrój”**

Rada Miasta Jastrzębie Zdrój działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres i przedmiot opracowania zostały określone w uchwale Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXVI/558/2004 z dnia 25.11.2004 r. o przystąpieniu do jego sporządzania, są zgodne ze „Aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój” przyjętą uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005 r.

Celem niniejszego „Stwierdzenia zgodności...” jest wykazanie braku konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nadrzędnym w sensie hierarchii opracowań planistycznych dokumentem, jakim w skali miasta jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowe ustalenia „Aktualizacji studium...” w pełni uwzględnione przez plan miejscowy odpowiednio do zakresu terenowego:

1. Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów (patrz część 2 – Ustalenia – podrozdział 2.1.1 strona 49). Cele strategiczne – (wybrano posiadające odniesienia do przedmiotu planu) to:

1) dążyć się będzie do takiego kształtowania zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, by w sposób racjonalny i zrównoważony, zgodny z ogólnymi zasadami planowania i zagospodarowania przestrzennego, godzić różnicowane interesy i potrzeby rozwojowe gminy, jej mieszkańców, podmiotów gospodarczych oraz inwestorów zewnętrznych z wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

.....

3) zmierzać się będzie do racjonalnego i efektywnego zagospodarowania na cele usługowo-produkcyjne terenów przemysłowych oraz terenów dotychczas niezabudowanych, położonych wzdłuż planowanych dróg o znaczeniu regionalnym oraz do rewitalizacji wszystkich

wymagających takich działań zespołów zabudowy mieszkaniowej;

.....

2. Ustalenia szczegółowe – Tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (część 2, podrozdział 2.2.3, str. 54-55) :

1) określa się tereny zabudowane i dotychczas niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę o funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, w tym istniejące i potencjalnie możliwe do lokalizacji ze względu na sprzyjające uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne handlowe obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², z wyjątkiem usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku studium symbolem UC lub UCp, wymienione w pkt 2);

2) tereny lokalizacji istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz tereny, na których potencjalnie możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (w nawiasach - symbole terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium):

....

– lokalizacje śródmiejskie (wewnątrzmięskie) – tereny:

– pomiędzy ul. Warszawską, Aleją Piłsudskiego i Porozumień Jastrzębskich, pow. 7,2 ha (UC1),

– pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (UC2),

w rejonie skrzyżowania ul. Arki Bożka z Aleją Piłsudskiego, pow. 5,1 ha (UC3),

– na zachód od skrzyżowania Alei Piłsudskiego z ul. Warszawską, pow. 2,8 ha (UC4),

– w rejonie DH Domus przy Alei Piłsudskiego, pow. 1,6 ha (UC5),

– rejon pawilonów handlowych przy ul. Mazowieckiej, pow. 2 ha (UC6),

– targowisko miejskie przy ul. Arki Bożka – Podhalańskiej, pow. 2,1 ha (UC7),

– **pomiędzy ul. Cieszyńską, Podhalańską, Mazowiecką i Małopolską, pow. 7,6 ha (UC8),**

– wschodnia część byłej KWK Moszczenica, na północ od ciepłowni Moszczenica przy ul. Armii Krajowej, pow. 5,8 ha (UC9),

– zachodnia część byłej KWK Moszczenica, na zachód od GPZ Moszczenica, pow. 5,6 ha (UC10),

– rejon skrzyżowania ul. Kusocińskiego – Alei Jana Pawła II, pow. 1,1 ha (UC11),

– rejon skrzyżowania ul. Czecha, Jagiello i Kusocińskiego, pow. 0,8 ha (UC12),

- na wschód od Woj. Szpitala Specjalistycznego Nr 2 przy Alei Jana Pawła II, pow. 2,4 ha (UC13), przy ul. Wodzisławskiej, pow. 22,7 ha (UC14);

kopowierzchniowych oraz tereny możliwe do zabudowy takimi obiektami. Kryterium wyboru terenów stanowiły wyłącznie przesłanki urbanistyczne, funkcjonalno-przestrzenne, wynikające głównie z położenia terenów w strukturze miasta (wykluczono lokalizacje zdecydowanie peryferyjne, w odległych od centrum miasta północnej i południowej części Jastrzębia Zdroju), usytuowanie w stosunku do istniejących i planowanych dróg głównych i zbiorczych, relacje funkcjonalno-przestrzennych z istniejącymi terenami usługowymi i mieszkaniowymi oraz z uwzględnieniem powierzchni analizowanych terenów.”

3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań – synteza studium (rozdział 3, str. 68):

„Studium określa, stanowiącą obligatoryjny element tego dokumentu planistycznego, politykę przestrzenną w zakresie rozmieszczenia w obszarze miasta terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², wskazując tereny istniejących obiektów handlowych wiel-

Poniżej zestawienie istotnych ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną:

ustalenia planu miejscowego:	ustalenia „Studium...”:	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
Usługi: – podstawowe – usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim oraz lokalnym, w tym obiekty o powierzchni sali sprzedaży powyżej 2000m², wraz z dojazdami, parkingami, ciągami pieszymi, placami i zielenią kompozycyjną, – dopuszczalne – funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura i banki,	– przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o różnicowanym zakresie działalności usługowych: handlu, gastronomii, hotelarstwa, kultury i sportu, bankowości, administracji oraz innych działalności biurowych, występujących w formie usług wyspecjalizowanych lub wieloprofilowych, w tym możliwość lokalizacji usług handlu realizowanych w obiektach wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²; – w obrębie terenów zabudowy usługowej należy zbilansować potrzeby parkingowe oraz związane z niezbędnymi placami rozładunkowo-manewrowymi; w przypadku, gdy ze względów funkcjonalno-przestrzennych nie będzie to możliwe, inwestor powinien zapewnić możliwość realizacji lub wykorzystania części istniejącego parkingu w odległości nie większej niż 500m od granicy terenu;	TAK
2. Obsługa komunikacyjna		
Następuje z istniejących ulic w klasach technicznych zbiorcza i lokalna, modernizacja i rozbudowa niezbędna dla obsługi planowanego programu użytkowego,	– wyznacza się pasy drogowe istniejących i projektowanych dróg tworzących podstawowy układ drogowy miasta – klasy głównej i zbiorczej oraz ważniejsze drogi lokalne, a także główne ogólnodostępne parkingi; (zgodne na poziomie przebiegu ulic ujętych w studium oraz klas technicznych (patrz rysunek studium))	TAK
3. Infrastruktura techniczna		
Adaptuje się trasy i parametry istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.	– brak kolizji z przebiegiem sieci magistralnych, zgodne na poziomie ujętych w studium i zasad opisanych w ustaleniach – część 2, podrozdział 2.6.1 – strony 63 – 64, – zachowanie przebiegu rurociągu magistralnego wody pitnej średnicy 1000mm (poza granicą planu miejscowego)	TAK

4. Ochrona środowiska		
– zakaz wprowadzanie inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, – zakaz lokalizowania funkcji uciążliwych dla otoczenia, których zasięg oddziaływania przekracza granice terenu do którego właściciel lub zarządzający posiada tytuł prawny, – ochrona wód podziemnych, – ochrona zieleni istniejącej niekolidującej planowanymi obiektami i modernizacją dróg	– zgodność z zasadami ogólnymi (część 2, podrozdział 2.3.2 – str. 59)	TAK
5. Ochrona wartości kulturowych		
– w obszarze planu brak obiektów i terenów wskazanych do objęcia ochroną	– brak ustaleń dla obszaru planu	TAK
6. Inne formy ochrony terenów wynikające z przepisów odrębnych		
– określenie sposobu zabezpieczania nowej zabudowy przed wpływami eksploatacji górniczej, – zakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób mogący naruszyć stabilność istniejących skarp w rejonie ul. Małopolskiej.	– ustalenia ogólne odwołujące się do „przepisów szczególnych”	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank



	granica obszaru objętego planem miejscowym		ZD	ogródki działkowe
	MN1 zabudowa jednorodzinna o charakterze podmiejskim		ZC	cementarz
	MN2 zabudowa jednorodzinna o charakterze osiedlowym			planow. zespół przyrodniczo-krajobraz. "Dolina Gmyrdka"
	MW zabudowa wielorodzinna		R	uprawy polowe i łąki
	dopuszczalne lokalizacje usług wieloprzestrzennych		ITK	oczyszczalnia ścieków
	U / UC usługi / centra usługowe		KD...	drogi publiczne w klasach:
	PU tereny produkcyjno - usługowe		G	główna
	ZP zieleni parkowa		Z	zbiorcza
	ZE zieleni ekologiczna		L	lokalna



Załącznik nr 3b
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15.12.2005r.

PREZYDENT MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C 69

Granice obszaru objętego planem na tle ustaleń studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

0 100 300 600m

Sesja Rady Miasta Jastrzębie Zdrój - grudzień 2005 r.
skala 1 : 10 000

Załącznik nr 4a
do Uchwały Nr XXXIX / 835 / 2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.

**Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju**

lp.	data wpływu uwagi (znak)	nazwa i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której uwaga dotyczy	ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie- uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.10.2005r. 3171 (PTHU/05 /788)	Stanisław Bielaszka ul. Kraszewskiego 38 44-330 Jastrzębie Zdrój	Propozycja zmiany zapisów: § 9 ust.2 pkt.1): lit. b - dopisać po przecinku "stacje paliw" lit. c - skreślić "stacje paliw" a dopisać "w tym transport, logistyka" § 9 ust.2 pkt 3) lit. e pierwszy tiret: zastąpić: "1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny..." przez: "1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem parkingów i magazynów..."	cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.1
2	21.11.2005r.	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35 40-543 Katowice	- postulat włączenia partii obszaru planu pokrytej zielenią nieurządzoną do "miejskich obszarów o funkcjach wypoczynkowo -rekreatywnych" - postulat zachowania lokalnych walorów przyrodniczych to jest objęcia ochroną tego olchowo- jesionowego oraz stanowisk roślin chronionych (pióropusznik strusi, kozłek całolistny) - sprzeciw wobec zamiaru usytuowania centrum handlowego o powierzchni większej aniżeli 2000m ² , - postulat ustanowienia użytku ekologicznego na terenie o wartościach przyrodniczych, - wskazanie na uciążliwość ze strony	środkowa, zadrzewiona partia terenu o powierzchni ok. 2,26 ha - tj. 24% obszaru objętego planem	U2 usługi śródmiejskie	w części	w części	w części		3.2
3	22.11.2005r	Kongregacja Przemysłowo- Handlowa Ogólnopolska Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo - Handlowej ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój		cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie		w całości		w całości	3.3

4	22.11.2005r.	Zrzeszenie Kupców Obwoźnych imienia M. Drzymały Targowisko A. Bożka - Marian Dolej, 44-335 Jasstrzębie Zdrój	hipermarketu dla mieszkańców terenów przylegających - wzrost natężenia ruchu, hałas, - zarzut naruszenia zasad uczciwej konkurencji, - postulat wprowadzenia terenów wypoczynku i rekreacji w miejsce centrum usługowego - sprzeciw wobec zamiaru usytuowania centrum handlowego o powierzchni większej niż 2000m², - zarzut naruszenia zasad uczciwej konkurencji, - wątpliwość co do możliwości przejęcia zwiększonych potoków ruchu samochodowego przez "ciągi komunikacyjne", - postulat wprowadzenia terenów wypoczynku i rekreacji w miejsce centrum usługowego	cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie	w całości	w całości	3.4
5	22.11.2005r.	Stowarzyszenie Ekologiczne Zdrowa Polska z siedzibą w Jasstrzębiu Zdroju ul. 1 Maja 45 44-330 Jasstrzębie Zdrój	- "alarmuje", że lokalizacja centrum handlowego doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, - postulat przeznaczenia całego obszaru planu na cele wypoczynkowe oraz obszary o szczególnej wartości ekologicznej i edukacyjnej, - postulat ustanowienia na terenie objętym planem użytku ekologicznego.	cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie	w całości	w całości	3.5
6	22.11.2005r.	uwaga zbiorowa mieszkańców przedstawicieli: Halina Tomczyk ul. Małopolska 39/3 44-335 Jasstrzębie Zdrój (**)	- protest przeciw przeznaczeniu terenu U2 na usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim, -zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem na cele rekreacyjne i wypoczynkowe, - wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas, - zarzut pominięcia ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych, - postulat zmiany przeznaczenia terenu U2 na funkcje rekreacyjno - wypoczynkowe i w części - użytk ekologiczny.	cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie	w całości	w całości	3.6

7	22.11.2005r.	Zarząd Osiedla Gwarków w Jastrzębiu Zdroju	- protest przeciw prowadzeniu "ciągu logistycznego - dostawczego przez ul. Małopolską" z uwagi na hałas, - postulat utrzymania "obszaru o szczególnych walorach krajobrazowych", - postulat przeznaczenia "obszarów dotychczas niezagospodarowanych" na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, - wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców - hałas, - wskazanie na konieczność modernizacji ul. Małopolskiej ze szczególnym uwzględnieniem bez- pieczeństwa mieszkańców.	cały obszar planu	U2 usługi śródmiejskie	w całości	w całości	3.7
---	--------------	---	---	----------------------	------------------------------	-----------	-----------	-----

* numery w kolumnie "uwagi" (o ile występują), odnoszą się do dokumentu "Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag..."
** wykaz Mieszkańców podpisanych pod uwagą zbiorową:

1. Halina TOMCZYK	ul. Małopolska 39/3	44-335 Jastrzębie Zdrój
2. Justyna BUJKO	ul. Wielkopolska 67/44	44-335 Jastrzębie Zdrój
3. Aleksandra MÓL	ul. Małopolska 77/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
4. Halina STYPUŁA	ul. Małopolska 47/8	44-335 Jastrzębie Zdrój
5. Krystyna CYMERMAN	ul. Małopolska 85/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
6. Katarzyna LEOWSKA	ul. Małopolska 83/3	44-335 Jastrzębie Zdrój
7. Mariela SIERADZKA	ul. Wielkopolska 55/24	44-335 Jastrzębie Zdrój
8. Grzegorz CZYPIONKA	ul. Beskidzka 43/6	44-335 Jastrzębie Zdrój
9. Przemysław KOSSEWSKI	ul. Wielkopolska 14/19	44-335 Jastrzębie Zdrój
10. Marian DOLEJ	ul. Wroclawska 15/22	44-335 Jastrzębie Zdrój
11. Helena KOWALSKA	ul. Katowicka 12/35	44-335 Jastrzębie Zdrój
12. Wiesław PEDRYCZ	ul. Goździków 17	44-335 Jastrzębie Zdrój
13. Mirosław BARTOSIK	ul. Armii Krajowej 85A	44-335 Jastrzębie Zdrój
14. Damian FRANKO	ul. Małopolska 79/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
15. Joanna ŁOBODA	ul. Małchera 37/1	44-335 Jastrzębie Zdrój
16. Monika STEMPKOWSKA	ul. Małchera 41/8	44-335 Jastrzębie Zdrój
17. Bogdan ŁOBODA	ul. Turystyczna 61/27	44-335 Jastrzębie Zdrój

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Wojciech Frank

- załączniki - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

**Załącznik nr 4b
do Uchwały Nr XXXIX/835/2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.**

**Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej
Centrum o symbolu roboczym C69
w Jastrzębiu Zdroju**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz § 12 pkt 16 i 17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Prezydent Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag – załącznik nr 4a wraz z niniejszym uzasadnieniem.

1. Kwalifikacja i sposób rozpatrywania uwag

1.1 – Za uwagi do projektu planu uznano dokumenty dotyczące postulowanych zmian w projekcie planu miejscowego, które wpłynęły do tutejszego Urzędu Miasta od 3 października 2005 r. – to jest od pierwszego dnia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do 25 listopada 2005 r. to jest 3 dni po upływie ogłoszonego terminu ich przyjmowania.

1.2 – Oznaczenia symboliczne występujące w kolumnach: ustalenia planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy, uwaga uwzględniona i uwaga nieuwzględniona – są zgodne z użytymi w części graficznej i tekstowej projektu planu oraz wskazanymi do stosowania przez wyżej powołane Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznaczają odpowiednio:

U2 – usługi śródmiejskie

1.3 – Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania

uwag:

- a. cel i przedmiot planu (tu: warunki wprowadzenia usług z dopuszczeniem handlu w obiektach o powierzchni sali sprzedaży przekraczającej 2000m²)
- b. zgodność z ogólnymi zasadami kształtowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych,
- c. minimalizowanie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych pomiędzy stanem istniejącym a postulowanym,
- d. wyważona ocena możliwych skutków finansowych decyzji planistycznych w aspekcie oczekiwanych efektów przestrzennych i funkcjonalnych,
- e. ochrona możliwych do zachowania wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz chronionych na mocy przepisów odrębnych,

2. Dane ogólne i ocena wniosków:

2.1 Do projektu planu wpłynęło 7 uwag dotyczących zmiany zapisów, spodziewanych uciążliwości lokalizacji hipermarketu dla mieszkańców terenów otaczających, zmiany przeznaczenia terenu **U2** na funkcje związane z wypoczynkiem i zgodności z prawem zamysłu i procedury sporządzania planu miejscowego.

2.2 Przedmiotem planu miejscowego było określenie warunków realizacji centrum usługowego w kwartale ulic Podhalańskiej, Cieszyńskiej, Małopolskiej i Mazowieckiej, a nie odpowiedź na pytanie jakie funkcje w tym obszarze można przewidywać, stąd należy stwierdzić, że projekt planu spełniła postawione przed nim zadanie.

2.3 Zgodnie z poniższymi, szczegółowymi uzasadnieniami rozstrzygnięcia wniesionych uwag nie nastąpiło przekroczenie kompetencji sporządzającego projekt planu miejscowego i nie występują przypadki naruszenia przepisów odrębnych.

3. Uzasadnienie rozstrzygnięcia poszczególnych uwag:

3.1 – uwaga o numerze 1, zarejestrowana dnia 14.10.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki		uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Stanisław Bielaszka ul. Kraszewskiego 38, 44-330 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	-	w całości

– treść uwagi:

- „1. Proponuję zmienić treść § 9 pkt 2 podpunkt 1) lit „b” i „c” – i nadać im następujące brzmienie:
- b. dopuszczalne – funkcje administracyjne, takie jak na przykład biura, banki, stacje paliw,

c. zakazane – funkcje uciążliwe, w tym transport, logistyka,

2. Proponuję zmienić treść § 9 pkt 3 lit „e”, pierwszy myślnik i nadać mu następujące brzmienie:

e. obiekty halowe – 1 kondygnacja nadziemna

z dopuszczeniem parkingów i magazynów w kondygnacjach podziemnych lub częściowo zagłębionych, dopuszczalne akcenty wysokości obejmujące nie więcej niż 1/5 powierzchni rzutu poziomego obiektu.”

– **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu**

- ukształtowanie terenu, sąsiedztwo – płaski, wyraźnie nachylony w kierunku południowym w części północnej wysokie skarpy (ok. 6m). Od południa poprzez ul. Podhalańską graniczy z kształtującym się pasmem usługowym i dalej cmentarzem komunalnym. Od zachodu styk z osiedlem domków jednorodzinnych, od północy i wschodu wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa w formie bloków zrealizowanych w technologiach uprzemysłowionych. Należy mocno podkreślić, że ukształtowanie terenu i bogata zieleń przyuliczna praktycznie wyklucza negatywny wpływ lokalizacji funkcji usługowych na sąsiadującą zabudowę.

- aktualne użytkowanie – w rejonie ronda Cieszyńska – Podhalańska – Jagiełły stacja paliw Shell, dalej w kierunku północnym i wschodnim do lipca br. teren byłego zaplecza biurowo-magazynowego PPUiH „Lokator” Sp. z o.o. w części zespół usług wielobranżowych, w części pustostany. Środkową część obszaru o szerokości około 80m wypełnia zaniedbana zieleń nieurządzona. Dalej na wschód praktycznie zrujnowana, dawna baza sprzętowo-magazynowa (betoniarnia) WPBM. Pomiędzy bazą a ulica Mazowiecką miasteczko ruchu drogowego – wyraźnie od dłuższego czasu nieużytkowane. Obecnie teren podlega porządkowaniu polegającemu na likwidacji obiektów kubaturowych i wstępnej niwelacji. W trakcie wizji terenowej przeprowadzonej 31.10.2005 r. nie stwierdzono przypadków wycinania drzew, poza jednym przypadkiem drzewa wyróconego w trakcie prowadzenia prac rozbiórkowych. Prace rozbiórkowe są prowadzone na podstawie stosownych dokumentów wydanych przez tutejszy urząd.

– **inne uwarunkowania:**

- w obszarze planu występują wyłącznie grunty określone w ewidencji jako budowlane, stąd nie występowało o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- ustalenia Aktualizacji studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005 z dnia 24 lutego 2005 roku:
- przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (część 2, podrozdział 2.2.3, str. 54 - 55):
 - 1) określa się tereny zabudowane i dotychczas

niezabudowane, które mogą być przeznaczone pod zabudowę o funkcji usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim, w tym istniejące i potencjalnie możliwe do lokalizacji ze względu na sprzyjające uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne handlowe obiekty wielkopowierzchniowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², z wyjątkiem usług o charakterze publicznym, oznaczone na rysunku studium symbolem UC lub UCp, wymienione w pkt 2);

- 2) tereny lokalizacji istniejących obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz tereny, na których potencjalnie możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (w nawiasach – symbole terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku studium):

....

- lokalizacje śródmiejskie (wewnątrzmięskie) – tereny:

....

- pomiędzy ul. Cieszyńską, Podhalańską, Mazowiecką i Małopolską, pow. 7,6 ha (UC8),

....

- ochrona lokalnych wartości środowiskowych i kulturowych – brak wskazań,

- obsługa komunikacyjna – bezpośrednio z istniejących dróg publicznych,

- infrastruktura techniczna – przez obszar objęty uwagą przebiegają: sieci wodociągowe PE225 i kolektor 1000mm w styku z południową granicą planu, kolektory sanitarne 1200 i 200, kolektory deszczowe 1000mm, napowietrzna linia elektroenergetyczna 20kV (do likwidacji) oraz sieci gazowe, elektryczne NN i teletechniczne w pasach ulic. Zapisy planu adaptują przebiegi wszystkich sieci i dopuszczają ich przełożenie na warunkach uzgodnionych z gestorami, na koszt zainteresowanych.

- wnioski do planu, wydane decyzje administracyjne – patrz tabela zawarta w dokumentacji planistycznej – ogółem 17 wniosków z czego:

- 2 dotyczące przeznaczenia terenu pod budowę obiektów usługowych z salą sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m²,
- 6 dotyczących zakazu wprowadzania takiej funkcji,
- 8 dotyczących o przebiegu sieci infrastruktury technicznej, możliwości obsługi terenu i warunków wynikających z przepisów odrębnych,
- 1 informujący o istniejącej służebności przejazdu w rejonie stacji paliw Shell.

– **ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:**

Nieuwzględniona w całości (oznacza to brak zgody na dopuszczenie lokalizacji dodatkowych stacji paliw w granicach planu)

1. Planowane przeznaczenie obszaru objętego planem miejscowym na funkcje usług śródmiejskich spowoduje znaczące zwiększenie natężenia ruchu samochodowego na przylegających ulicach obsługujących. Wydaje się, że dalsze zwiększanie potoków generowanych przez dodatkowe stacje paliw nie jest wskazane.
2. Zasada równego traktowania podmiotów gospodarczych wskazywałaby na konieczność dopuszczenia lokalizacji stacji paliw dla wszystkich

zainteresowanych terenem Właścicieli - stąd łączenie z istniejącą w obszarze planu, można by było spodziewać się aż trzech stacji – nie sposób znaleźć uzasadnienia dla takiego rozwiązania.

3. Sporządzający projekt planu miejscowego nie dostrzega różnicy pomiędzy sformułowaniami: „1 kondygnacja nadziemna oraz parkingi i magazyny...” a „1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem parkingów i magazynów...” i proponuje utrzymać zapis obecny.

3.2 – uwaga o numerze 2, zarejestrowana dnia 21.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
2	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35, 40-543 Katowice	środkowa, zadrzewiona partia terenu o powierzchni ok. 2,26 ha – tj. 24% obszaru objętego planem	U2	w części	w części

- **treść uwagi** (tekst oryginalny – patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. postulat zachowania zadrzewionego fragmentu terenu w rejonie lokalnego obniżenia i jego włączenia do obszarów o funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej oraz ochrona walorów krajobrazowych,
2. postulat objęcia ochroną łęgu olchowo-jesionowego i stanowisk roślin chronionych (pióropusznik strusi i kozłek całolistny).

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** – identyczne jak uwaga 3.1

– ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:

Nieuwzględniona w części – dotyczącej przeznaczenia terenu i ochrony lokalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych, częściowo uwzględniona w zakresie stanowisk roślin chronionych.

ad.1 – Planowanie przestrzenne wymaga zachowania pewnej elementarnej konsekwencji i odbywa się w miejscu i czasie o określonych uwarunkowaniach ekonomicznych i prawnych. Właściwie w każdym przypadku wymaga dokonania swoistego bilansu zysków i strat. Przedmiotem planu jest określenie warunków, pod którymi w kwartale ulic Podhalańskiej – Cieszyńskiej – Małopolskiej – Mazowieckiej można zrealizować centrum usługowe. Z punktu widzenia Miasta zysk polega na możliwości realizacji współczesnego, wielobranżowego centrum usługowego i modernizacji układu drogowego za pieniądze prywatnego inwestora. Stratą jest likwidacja lokalnego

ekosystemu i potencjalnej możliwości poszerzenia zieleni osiedlowej. Wydaje się, że w śródmieściu Jastrzębia Zdroju nie występują dramatyczne braki w zakresie terenów rekreacyjnych a napięty budżet miejski nie pozwala na wykup tak dużego obszaru i przekształcenie go ciągu kilku najbliższych lat w park. Uznano, że w tym przypadku zyski przeważają nad stratami. Sytuację łagodzi wskazanie w planie zalecanej strefy zieleni rozdzielającej obejmującej około połowy istniejących zadrzewień i zakrzaczeń. Należy dodatkowo zdawać sobie sprawę, że przeznaczenie gruntów prywatnych na cele komercyjne i wprowadzenie nadmiernych ograniczeń może spowodować odstąpienie od zamiaru realizacji, która w opinii miasta jest w tym miejscu właściwa.

ad.2 – Zadrzewiony obszar jaru jest bez wątpienia formą silnie przekształconą – głównie w zakresie zaburzenia naturalnych stosunków wodnych spowodowanego przeprowadzeniem dnem lokalnej dolinki kolektorów kanalizacyjnych i eksploatacją węgla kamiennego. Warunki siedliskowe w jego obrębie nie są w skali miasta niczym szczególnym, nie stanowi on również składnika większych, ciągłych obszarów o walorach przyrodniczych. Wydaje się że udział terenów chronionych ze względów przyrodniczych jest w skali miasta wystarczający – warto więc skoncentrować środki i chęci na ich utrzymaniu a zaniechać ochrony niewielkich i oderwanych zespołów. W opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska wyraźnie brakuje wskazania lokalizacji i granic stanowiska roślin chronionych, po jej uzupełnieniu będzie możliwe ich przeniesienie w miejsce o identycznych

warunkach siedliskowych – na przykład w rejon proponowanego użytku ekologicznego obejmującego dolinę Gmyrdka. Uwzględnienie wskazanych w opinii stanowisk roślin chronionych polega na wprowadzeniu do tekstu planu poniższego zapisu:

§ 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

....

8. Nakazuje się zlokalizowanie wskazanych w opinii Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska stanowisk roślin chronionych w obrębie istniejących zadrzewień i ich przeniesienie w miejsce o identycznych warunkach siedliskowych, przez Inwestora zainteresowanego terenem.

....

3.3 – uwaga o numerze 3, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
3	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Ogólnopolska Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo-Handlowej ul. Mazowiecka 2, 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	–	w całości

– **treść uwagi** (tekst oryginalny – patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. Sprzeciw wobec lokalizacji centrum handlowego z uwagi na naruszenie zasad konkurencji, poparte hipotezami na temat strat jakie poniesie miasto w związku z realizacją obiektów wielkopowierzchniowych,
2. Postulat utworzenia użytku ekologicznego „na przedmiotowym terenie”,
3. Wskazanie na uciążliwości związane z lokalizacją hipermarketu z uwagi na „zanieczyszczone miejscowo powietrze” i hałas, w tym teza o naruszeniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska opisanych w art. 72 i 112,
4. Postulat lokalizacji hipermarketu w „miejscu bardziej stosownym”,
5. Postulat „zorganizowania i wybudowania miejsca wypoczynku i rekreacji będącego uzupełnieniem obszaru o wartościach przyrodniczych oraz istniejącego już na tym terenie miasteczka ruchu drogowego”

– **obecne uwarunkowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** – identyczne jak uwaga 3.1

– ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:

Nieuwzględniona w całości.

ad.1 – Lokalizacja obiektu sama w sobie nie może być naruszeniem zasad konkurencji, tak naprawdę Kongregacja dzieli się obawami co do sposobu działania sieci korporacyjnych. Sposób kształtowania cen przez podmioty gospodarcze podlega prawom rynkowym i jest regulowany oraz kontrolowany przez instytucje i organy do tego powołane. Nie jest to jednak materia

planistyczna i dlatego na poziomie formułowania warunków lokalizacji nie może zostać przesądzona. Hipotezy o potencjalnych stratach jakie poniesie Miasto na skutek lokalizacji centrum usługowego wydają się niespójne metodologicznie – z szacowanego spadku ilości miejsc pracy są wyprowadzane „dokładne” kwoty – nigdzie nie jest powiedziane, że taki spadek ilości miejsc pracy musi istotnie nastąpić! Trzeba też podkreślić, że obiekty wielkopowierzchniowe obejmują zasięgiem swojego oddziaływania praktycznie całe miasto, stąd hipotetyczne straty będą takie same w przypadku każdej lokalizacji.

ad.2 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje tego obszaru jak posiadającego szczególne wartości przyrodnicze. Ustanowienie użytku ekologicznego odbywa się w osobnej procedurze niezwiązanej ze sporządzaniem planu miejscowego i oczywiście jest możliwe, choć biorąc pod uwagę ograniczenia w użytkowaniu terenów z tego wynikające dla tej lokalizacji wydaje się niewskazane. Po jego ustanowieniu nie będzie można użytkować tego obszaru na funkcje rekreacyjne w typie parku miejskiego – co wydawało się intencją zgłaszających uwagę.

ad. 3 – Plan zakazuje lokalizowania funkcji uciążliwych – to jest takich, których oddziaływanie przekracza granice terenu, do którego właściciel dysponuje tytułem prawnym (patrz § 4 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego). Jest to jedyna możliwość ochrony praw mieszkańców i użytkowników terenów przylegających. Powołane art. 72 i 112 ustawy prawo ochrony środowiska mówią między innymi o obowiązku uwzględnienia ochrony przed

hałasem i innymi uciążliwościami związanymi z planowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi – projekt planu jak najbardziej wypełnia ten obowiązek nakazując dotrzymanie obowiązujących standardów akustycznych.

ad. 4 – Postulat lokalizacji hipermarketu w „miejscu bardziej stosownym” nie dotyczy obszaru rozpatry-

wanego planu i dlatego nie może być w procedurze jego sporządzania rozstrzygnięty.

ad.5 – patrz omówienie poz. 3.2.1. Warto dodać, że w przypadku rezygnacji z budowy centrum handlowego najprawdopodobniej zostanie utrwalony stan obecny, a realizacja parku o ile nastąpi w ogóle, to nie szybciej niż za kilkanaście lat.

3.4 – uwaga o numerze 4, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
4	Zrzeszenie Kupców Obwoźnych imienia M. Drzymały Targowisko A. Bożka – Marian Dolej, 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	–	w całości

– **treść uwagi** (tekst oryginalny – patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. Sprzeciw wobec lokalizacji centrum handlowego z uwagi na naruszenie zasad konkurencji,
2. wątpliwość co do możliwości przejęcia zwiększonych potoków ruchu samochodowego przez „ciągi komunikacyjne”
3. Postulat „zorganizowania i wybudowania miejsca wypoczynku i rekreacji” w miejsce hipermarketu.

– **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** – identyczne jak uwaga 3.1

– **ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:** Nieuwzględniona w całości.

ad.1 – patrz omówienie poz. 3.3.1, dodatkowo – zarzut brzmiący „Należy tutaj wskazać, że na skutek opieszałości władz miasta do dnia dzisiejszego nie rozpoczęto budowy nowoczesnej hali targowej...” Uwaga nie dotyczy przedmiotu sporządzanego planu.

ad.2 – Zapisy planu ograniczają wielkość programu użytkowego i powiązanego z nim programu parkingowego w taki sposób, żeby w warunkach normalnych nie nastąpiło przekroczenie przepustowości skrzyżowań przy zakładanym poziomie swobody przejazdu – patrz też § 9 ust. 2 pkt 2.

ad. 3 – patrz omówienie poz. 3.2.1.

3.5 – uwaga o numerze 5, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
5	Stowarzyszenie Ekologiczne Zdrowa Polska z siedzibą w Jastrzębiu Zdroju ul. 1 Maja 45 44-330 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	–	w całości

– **treść uwagi** (tekst oryginalny - patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. – „alarmuje” że lokalizacja centrum handlowego doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych

poziomów hałasu,

2. postulat przeznaczenia całego obszaru planu na cele wypoczynkowe oraz obszary o szczególnej wartości ekologicznej i edukacyjnej,
3. postulat ustanowienia na terenie objętym pla-

nem użytku ekologicznego.

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** – identyczne jak uwaga 3.1

- **ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:** Nieuwzględniona w całości.

ad.1 – Zapisy planu nakazują zachowanie obowiązku

jących norm i przepisów dotyczących ochrony akustycznej. Dodatkowo należy podkreślić, że uformowanie terenu oraz zwrócenie budynków przy Małopolskiej ślepyimi ścianami szczytowymi w stronę ulicy zmniejsza wpływ inwestycji na zabudowę mieszkaniową.

ad.2 – patrz omówienie poz. 3.2.1.

ad.3 – patrz omówienie poz. 3.3.2.

3.6 – uwaga o numerze 6, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
6	Mieszkańcy Miasta Jastrzębie Zdrój Halina Tomczyk ul. Małopolska 39/3 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	U2	–	w całości

- **treść uwagi** (tekst oryginalny – patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. protest przeciw przeznaczeniu terenu U2 na usługi i handel o zasięgu ogólnomiejskim,
2. zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem na cele rekreacyjne i wypoczynkowe,
3. wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców – hałas,
4. zarzut pominięcia ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych,
5. postulat zmiany przeznaczenia terenu U2 na funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe i w części – użytek ekologiczny,

- **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i**

inne uwarunkowania – identyczne jak uwaga 3.1

- **ROZSTRZYGNIECIE UWAGI:** Nieuwzględniona w całości.

ad.1 – patrz omówienie poz. 3.3.1, dodatkowo należy podkreślić, że inni Mieszkańcy postrzegają pierwszy możliwy do realizacji hipermarket na terenie Jastrzębia Zdroju jako inwestycję pożądaną, jak wynika na przykład z wypowiedzi na forum dyskusyjnym JasNetu – po dyskusji publicznej nad planem.

ad. 2 – patrz omówienie poz. 3.2.1.

ad. 3 – patrz omówienie poz. 3.5.1.

ad. 4 – patrz omówienie poz. 3.2.1.

ad. 5 – patrz omówienie poz. 3.3.2.

3.7 – uwaga o numerze 7, zarejestrowana dnia 22.11.2005 r.

lp.	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
7	Zarząd Osiedla Gwarków w Jastrzębiu Zdroju	cały obszar planu	U2	–	w całości

* wykaz Mieszkańców podpisanych pod uwagą zbiorową przedstawiono w załączniku 4a do uchwały;

- **treść uwagi** (tekst oryginalny – patrz załączniki do tabeli rozstrzygnięć w dokumentacji planistycznej)

1. protest przeciw prowadzeniu „ciągu logistyczno-dostawczego przez ul. Małopolską” z uwagi na hałas,
2. postulat utrzymania „obszaru o szczególnych wa-

lorach krajobrazowych”,

3. postulat przeznaczenia „obszarów dotychczas niezagospodarowanych” na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

4. wskazanie na uciążliwość lokalizacji dla mieszkańców – hałas,

5. wskazanie na konieczność modernizacji ul.

Małopolskiej ze szczególnym uwzględnieniem bezpieczeństwa mieszkańców.

– **obecne zainwestowanie i użytkowanie terenu i inne uwarunkowania** – identyczne jak uwaga 3.1

– **ROZSTRZYGNIĘCIE UWAGI:** Uwzględniona w części dotyczącej modernizacji układu drogowego w pozostałej części nieuwzględniona.

ad.1 – plan nakazuje obsługę centrum z drogi wewnętrznej, biorąc pod uwagę przelotowy charakter ulicy Podhalańskiej można bezpiecznie założyć, że zdecydowana większość ruchu obsługującego będzie się odbywała od tej strony, stąd obawy o nadmierne obciążenie ulicy Małopolskiej wydają się nadmierne.

**Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XXXIX/835/2005
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 15 grudnia 2005 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej Centrum o symbolu roboczym C69 w Jastrzębiu Zdroju, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

Zagadnienie jest również możliwe na poziomie odpowiedniej organizacji ruchu, na przykład w postaci ograniczenia ruchu pojazdów ciężkich – nie są to jednak zagadnienia ustalane w planie miejscowym.

ad.2 – obszar planu nie posiada szczególnych walorów krajobrazowych, patrz też omówienie uwagi 3.2 i 3.5.

ad. 3 – patrz omówienie poz. 3.3.2.

ad. 4 – patrz omówienie poz. 3.5.1.

ad. 5 – plan zakłada znaczącą przebudowę obrzeżnych układów drogowych realizowaną przez zainteresowanych Inwestorów. Możliwość taka wynika z ustawy o drogach publicznych, ponieważ powodem przebudowy jest wprowadzenie tzw. inwestycji nie-drogowej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank

przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz § 11 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1578) Rada Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje poniższe rozstrzygnięcie:

1. Obciążenia finansowe gminy

Obciążenia finansowe, które będzie musiała ponieść Gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres. Będą się ujawniały w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w planie miejscowym i rozwoju procesu inwestycyjnego. Zestawienie obciążeń finansowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj obciążenia	Zapis w projekcie planie
1	Negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	Zapisy w projekcie planu nie powodują negatywnych skutków na nieruchomościach
2	Wykupienie nieruchomości do realizacji celów publicznych	Gmina realizując zadania własne i przepisy prawa musi wykupić nieruchomości przeznaczone w projekcie planu pod poszerzenie dróg publicznych
3	Koszty budowy infrastruktury	Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego wynika z wprowadzenia programu usługowego i w tym sensie nie jest inwestycją drogową. Zgodnie z art. 16 punkt 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją nie-drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia
4	Koszty obsługi procesu inwestycyjnego	Koszty podziałów nieruchomości przeznaczonych pod poszerzenie dróg. Wykonanie wycen dla ustalenia odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom i nabycie nieruchomości pod pas drogowy.

2. Dochody gminy

Plany miejscowe wywołują szereg następstw, które powodują zwiększone dochody Gminy. Zestawienie potencjalnych źródeł dochodów gminy przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj dochodu	Zapis w projekcie planie
1	Oплата jednorazowa	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości 30% dla terenów U2 i 0% dla terenów U1 (określone w sporządzanym planie) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu
2	Oplaty adiacenckie	Z tytułu podziału i scalenia nieruchomości, podziału nieruchomości, budowy infrastruktury – ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty w wysokości maksymalnie do 50% od wzrostu wartości nieruchomości – w obszarze planu nie występują
3	Dochody związane ze: a) sprzedażą gruntów gminy b) zwrotem odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	Grunty gminy, dla których zapis w planie jest U2 mogą zostać zbyte przez Gminę. Zwrot gruntów poprzednim właścicielom wiąże się ze zwrotem dla Gminy zrewaloryzowanego odszkodowania
4	Dochód z tytułu opłat za usuwanie drzew	Budowa drogi wewnętrznej będzie wymagała częściowego wycięcia drzew
5	Dochody z podatku od nieruchomości	Podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
6	Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Podatki od czynności cywilnoprawnych

3. Zestawienie kosztów i wpływów (na podstawie Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu)

Zestawienie kosztów i przychodów Gminy	przychody w [zł]	koszty w [zł]
Koszty pozyskania gruntów pod realizację drogową	-----	155 900
Koszty pozyskania gruntów pod inwestycje związane z infrastrukturą techniczną	-----	-----
Koszty obsługi geodezyjnej powyższych działań	-----	10 200
Koszty sporządzenia dokumentacji realizacyjnej	-----	-----
Koszty wyłączenia gruntów z użytkowania rolnego i leśnego	-----	-----
Inne opłaty wynikające z prawa ochrony środowiska	-----	-----
Realizacja układu drogowego	-----	-----
Realizacja sieci infrastruktury technicznej	-----	-----
Oplaty adiacenckie	-----	-----
Oплата jednorazowa	1 245 700 – 2440 500	-----
Dochody związane ze sprzedażą gruntów gminnych	461 000	-----
Odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	41 900	-----
Oплата za usunięcie drzew	85 700	-----
Przyrost podatków lokalnych (od nieruchomości)	79 300	-----
Inne: opłaty od czynności cywilnoprawnych-umowy sprzedaży	186 200	-----
Razem:	2099 800 – 3 294 600	166 100
Saldo:	1 933 700 – 3 128 500	

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują jedynie koszty pozyskania gruntu pod rozbudowę dróg publicznych i procedur z tym związanych.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z póź-

niejszymi zmianami).

Przebudowa zewnętrznego układu komunikacyjnego opisana w § 9 ust. 3 uchwały spowodowana przez inwestycją niedrogową i zgodnie z ustawą o drogach publicznych, oznacza obowiązek jej finansowania przez Inwestorów tej inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank

226

UCHWAŁA NR LII/1065/05 Rady Miasta Katowice

z dnia 19 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Murckowska – Porcelanowa w Katowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice”, mając na uwadze brak złożenia uwag do projektu planu.

Rada Miasta Katowice
uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie ulic: Murckowska –
Porcelanowa w Katowicach.**

Rozdział 1

Przedmiot planu

§ 1

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru o pow. 95,19 ha, położonego w rejonie ulic: Murckowska – Porcelanowa w Katowicach (zwanym dalej w skrócie w niniejszej uchwale „planem”) składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikiem nr 1, stanowiącym część graficzną planu w skali 1:1000.

§ 2

Granice planu, o którym mowa w § 1. określa załącznik nr 1, rysunek w skali 1:1000, pod nazwą „rysunek

planu”.

§ 3

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia wyrażone graficznie:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu,
 - 3) granice stref ochrony konserwatorskiej,
 - 4) obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4

1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia przepisów szczegółowych wyrażone graficznie:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granice obszarów górniczych,
 - 3) granice terenów zamkniętych,
 - 4) granice strefy uciążliwości napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - 5) granice stref od ciepłociągów,
 - 6) granice stref kontrolowanych gazociągów,
 - 7) budowle ochronne obrony cywilnej.

§ 5

1. Pozostałe oznaczenia, w tym treść mapy zasadniczej, granice płytkiej eksploatacji, strefa wychodni uskoku, zlikwidowany szyb Giszowiec IV oraz zlikwidowana Upadowa Giszowiec IV, a także oznaczenia poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Murkowska – Porcelanowa w Katowicach,
 - 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem,
 - 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym,
 - 4) **przepisach szczegółowych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7

1. Dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny oznaczone symbolami od **1PU** do **18PU** przeznaczają się na obiekty przemysłowe, produkcyjne, składy, magazyny i usługi takie jak: handel hurtowy z wykluczeniem handlu targowiskowego, bazy transportu, biura oraz inne usługi jako funkcje związane z podstawowym zagospodarowaniem terenu,
 - 2) teren oznaczony symbolem **U** przeznaczają się na zabudowę usługową projektową i administracyjno-biurową,
 - 3) teren oznaczony symbolem **O** przeznaczają się na gospodarowanie odpadami,
 - 4) teren oznaczony symbolem **G** przeznaczają się na urządzenia gazownictwa,
 - 5) tereny oznaczone symbolem **1KS** i **2KS** przeznaczają się na urządzenia komunikacji samochodowej,
 - 6) tereny oznaczone symbolem **1ZL** i **2ZL** przeznaczają się na lasy,
 - 7) tereny oznaczone symbolem od **1ZI** do **4ZI** przeznaczają się na zieleń izolacyjną,
 - 8) teren oznaczony symbolem **KG 2/2** przeznaczają się na drogę krajową,
 - 9) tereny oznaczone symbolami **KZ1/2**, **KD1/2** przeznaczają się na drogi publiczne,
 - 10) teren oznaczony symbolem **KX** przeznaczają się na ciąg pieszy,
 - 11) tereny oznaczone symbolem **KK** jako tereny zamknięte.

§ 8

Na terenach oznaczonych symbolem **PU, U, O, G, 1KS** utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany użytkowania przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczegółowymi.

§ 9

Na terenie oznaczonym symbolem **2 KS** utrzymuje się istniejący parking i dopuszcza się realizację urządzeń obsługi komunikacji, np. stację paliw.

§ 10

1. Na terenach, o których mowa w § 7. 1. pkt 1. do 3 dopuszcza się ponadto realizację zgodnie z przepisami szczegółowymi:
 - 1) dróg wewnętrznych, miejsc postojowych i garaży,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) działalności w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

§ 11

Na całym obszarze objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, mogą też być modernizowane lub realizowane nowe, jeżeli będą konieczne dla obsługi obszaru lub prawidłowego funkcjonowania miasta.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12

Teren objęty niniejszym planem został ukształtowany historycznie i przestrzennie jako część terenów przemysłowych w strefie zainwestowania miejskiego o wysokiej intensywności.

§ 13

Z terenem graniczą: od północy i wschodu – linie kolejowa z licznymi bocznikami, od południa lasy należący do Katowickiego Parku Leśnego, od zachodu – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe Doliny Trzech Stawów.

§ 14

1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) ochronę elementów zagospodarowania prze-

strzennego będących wyróżnikiem miejsca:

- a) istniejącego układu ulic,
 - b) obiektów przemysłowych będących świadectwem kultury materialnej,
 - c) istniejącej wysokości zabudowy,
 - d) istniejącej zieleni wysokiej,
- 2) utworzenie stref „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 5

Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 15

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
 - 1) obowiązek ograniczenia uciążliwości istniejących i nowych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny tj. do granicy użytkowania terenu,
 - 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
 - 3) obowiązek stosowania na terenach miejsc postojowych utwardzonych i trudnościeralnych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych, wyposażonych w separatory związków ropopochodnych i osadnik,
 - 4) obowiązek wyposażenia zabezpieczającego przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu, szczególnie na terenie **1KS i 2KS**,
 - 5) prowadzona działalność gospodarcza nie może stwarzać uciążliwości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu, wibracji – powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych obowiązującymi przepisami szczegółowymi.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) obejmuje się strefą „B1” – pośredniej ochrony konserwatorskiej teren oznaczony symbolem 1PU,
 - 2) obejmuje się strefą „B2” – pośredniej ochrony konserwatorskiej tereny oznaczone symbolami

12PU,13PU,15PU,16PU,

- 3) proponuje się objąć ochroną konserwatorską obiekty na terenie Huty „Ferrum” SA, będące świadectwem kultury materialnej, budynek dyrekcji, budynek księgowości, budynek biurowy administracji gospodarczej, magazyn topników, budynek oddziału wykonawstwa inwestycji,
- 4) na terenach stref „B1” i „B2” zaleca się:
 - a) remontować obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską,
 - b) utrzymywać historyczny układ dróg wewnętrznych,
 - c) pielęgnować i uzupełniać istniejącą zielen, i
 - d) wszelkie prace budowlane i zmiany funkcji uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **PU, U, O** – ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy dostosowana do wysokości istniejącej zabudowy i do potrzeb technologicznych,
 - 2) zakaz zabudowy wielokondygnacyjnej,
 - 3) geometria dachu dostosowana do funkcji obiektu, do ustalenia w projekcie budowlanym,
 - 4) powierzchnia terenów czynnych biologicznie min. 20% powierzchni obszaru objętego planem, realizacja nowych nasadzeń drzew i krzewów winna harmonizować z układem urbanistyczno-architektonicznym terenu,
 - 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych i ciągników samochodowych do obsługi zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, usługowej, magazynowej i składowej należy lokalizować w granicach władania terenem,
 - 6) dopuszcza się korzystanie z miejsc postojowych w sąsiedztwie na zasadzie partycypacji w kosztach budowy i utrzymania,
 - 7) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 25.

Rozdział 8

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów
lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych
na podstawie odrębnych przepisów,
w tym terenów górniczych, a także narażonych
na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych
osuwaniem się mas ziemnych**

§ 18

Obszar opracowania położony jest w obrębie terenu

pogórniczego likwidowanego Ruchu II KWK „Katowice-Kleofas” i terenu górniczego KWK „Wieczorek”. Teren nie jest obecnie i nie będzie w przyszłości poddany wpływom eksploatacji górniczej o charakterze ciągłym.

§ 19

Na terenach objętych wpływami płytkiej eksploatacji górniczej, w obrębie terenu górniczego KWK „Wieczorek” z uwagi na brak rozpoznania aktualnego stanu utrzymywania się pustek w górotworze, wprowadzenie zabudowy wymaga uwzględnienia warunków geologiczno- górniczych.

§ 20

We wschodniej części obszaru, na terenach nieczynnych połączeń powierzchni z wyrobiskami górniczymi powstałymi w wyniku likwidacji Upadowej Giszowiec IV i szybu Giszowiec IV, wprowadzenie zabudowy wymaga uwzględnienia warunków geologiczno-górniczych.

§ 21

Na obszarze objętym planem nie występują tereny zalewowe oraz narażone na osunięcia mas ziemnych.

§ 22

1. Ustala się następujący sposób zagospodarowania budowli ochronnych obrony cywilnej zlokalizowanych na terenie Huty Ferrum S.A i wykazanych w karcie ewidencyjnej nr 11 właściciela (administratora) budowli ochronnej:
 - 1) utrzymuje się wolnostojący obiekt budowli ochronnej nr 12 oznaczony S-III, wykorzystywany jako stanowisko kierowania OC,
 - 2) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 203 oznaczony U-I,
 - 3) utrzymuje się wolnostojący obiekt budowli ochronnej nr 204 oznaczony U-I,
 - 4) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 205 oznaczony U-I,
 - 5) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 206 oznaczony U-I, wykorzystywany jako magazyn gospodarczy,
 - 6) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 207 oznaczony U-I, wykorzystywany jako magazyn gospodarczy,
 - 7) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 209 oznaczony U-I,
 - 8) utrzymuje się wbudowany obiekt budowli ochronnej nr 210 oznaczony U-I,
 - 9) dopuszcza się modernizację lub przebudowę obiektów przy zachowaniu zasady, że wszelkie inwestycje będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami szczegółowymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23

1. Utrzymuje się istniejący przebieg dróg:
 - 1) drogi krajowej nr 86 w ciągu ul. Murckowskiej jako ulicy **KG2/2**, z możliwością przebudowy do klasy ulicy głównej ruchu przyspieszonego KGP 2/2 oraz budowy wymaganych pasów włączania i wyłączania z terenu stacji paliw oznaczonej symbolem 1KS,
 - 2) ulicy Porcelanowej, od ulicy Murckowskiej do terenów oznaczonych symbolem **17PU** i **18 PU** jako ulicy klasy **KZ1/2**,
 - 3) ulicy Porcelanowej od skrzyżowania ulic: Porcelanowa i Koloni Amandy jako ulicy **KD1/2**, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m,
 - 4) ulicy Hutniczej jako ulicy klasy **KD1/2**, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m,
 - 5) ulicy Kolonia Amandy jako ulicy **KD1/2**, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m.

§ 24

1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **KZ1/2** przeznaczony pod projektowaną ulicę klasy Z1/2 łączącą ul. Porcelanową z ul. Szopienicką w Nikiszowcu.

§ 25

1. Ustala się następujące warunki obsługi komunikacyjnej obszaru:
 - 8) utrzymuje się istniejące wjazdy i wyjazdy z terenów oznaczonych symbolami **PU**, **U** i **O**.
 - 9) dopuszcza się inne miejsca i kierunki wjazdu i wyjazdu z terenów oznaczonych symbolami **PU**, **U** i **O** przy zachowaniu przepisów szczegółowych,
 - 10) utrzymuje się istniejące miejsca postojowe oraz dopuszcza się organizację nowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczegółowymi,
 - 11) dopuszcza się wykorzystanie terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolem **1ZI** i **2ZI** oraz części terenu **1KK** i **1KS** przyległych do ul. Murckowskiej na potrzeby przebudowy ul. Murckowskiej do klasy KGP 2/2, z możliwością prowadzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 26

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w

energię elektryczną:

- 1) utrzymuje się lokalizację sieci i urządzeń wysokich, średnich i niskich napięć : stacji 110/6 kV Ferrum wraz z napowietrznymi liniami zasilającymi 110 kV relacji Giszowiec-Katowice z odczepem do stacji Ferrum oraz Katowice-Janów, stacji transformatorowych ŚN/nn oraz linii kablowych średniego i niskiego napięcia,
- 2) przyjmuje się zasilanie odbiorców z istniejącego systemu elektroenergetycznego sieci wysokich, średnich i niskich napięć,
- 3) dopuszcza się rozbudowę systemu sieci średniego i niskiego napięcia w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy.

§ 27

1. Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:
 - 1) utrzymuje się przebieg istniejących linii teletechnicznych, będących własnością Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz Polskich Kolei Państwowych SA,
 - 2) przyjmuje się zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej z istniejącego systemu sieci i urządzeń teletechnicznych,
 - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy systemu oraz świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.

§ 28

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostaje wodociąg Ø 500 w ul. Murckowskiej, będący w eksploatacji Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach,
 - 2) rozbudowę sieci rozdzielczej należy przeprowadzać w uzgodnieniu z właścicielami obiektów.

§ 29

1. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do systemu kanalizacji ogólnospławnej miasta,
 - 2) ścieki przemysłowe wprowadzane do systemu kanalizacji miasta nie powinny zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń,
 - 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych terenów przemysłowych, składowych, miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy oczyścić,

- 4) przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi należy spełnić warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 08.07.2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.

§ 30

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia Dn 400 CN 1,6 MPa, przechodzący przez teren objęty opracowaniem,
 - 2) przyjmuje się włączanie do sieci gazowej średniego ciśnienia nowych odbiorców,
 - 3) przyjmuje się rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia po przeprowadzeniu analizy ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

§ 31

Źródłem zaopatrzenia w ciepło pozostaje ciepłociąg sieci ciepłowniczej średnicy 2Dn 500 z odgałęzieniem 2Dn 300 i 2Dn 200, będący w eksploatacji Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Katowicach.

§ 32

1. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) odpady komunalne z terenów objętych planem przejściowo składowane winny być w odpowiednich pojemnikach, ze wskazaniem na segregację „u źródła”, następnie wywożone na składowisko odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki,
 - 2) powstające odpady z działalności przemysłowej, produkcyjnej i usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach; okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
 - 3) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 4) prowadzenie działalności w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
 - 5) zachowanie zakazów zawartych w § 33.1. pkt 3, 4.

Rozdział 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenu

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 33

1. Na obszarze objętym niniejszym planem:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 2) zakazuje się odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych i wód deszczowych bez oczyszczenia,
 - 3) warunki odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych ujętych w zamknięte systemy kanalizacyjne, należy uzgodnić z eksploatatorem sieci i właściwymi organami ochrony środowiska,
 - 4) na odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej uzyskać stosowne pozwolenie od organu ochrony środowiska,
 - 5) zakazuje się gromadzenia i składowania odpadów toksycznych,
 - 6) zakazuje się odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych poza terenem oznaczonym symbolem **O**,
 - 7) zakazuje się realizacji przedsięwzięć o przeznaczeniu innym niż ustalono w niniejszym planie,
 - 8) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania terenu w sposób niezgodny z niniejszym planem,
 - 9) zakazuje się realizacji nowej zabudowy niezgodnie z ustaleniami **§ 19 i § 20**.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 34

Teren objęty planem nie zalicza się do „przestrzeni publicznej” – brak wymagań w zakresie jej kształtowania.

§ 35

Brak potrzeby scalania i podziału nieruchomości dla realizacji ustaleń planu.

§ 36

Teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy jako teren o przeznaczeniu przemysłowym, produkcyjnym, usługowym, magazynowym, administracyjnym oraz nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 37

Ustalenia niniejszego planu nie wpłyną na wzrost lub spadek wartości nieruchomości, zatem nie występują okoliczności, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 38

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

§ 39

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Katowice**

Jerzy Forajter



227

UCHWAŁA NR LII/1081/05 Rady Miasta Katowice

z dnia 19 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ligockiej i Załęskiej w dzielnicy Ligota w Katowicach

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

Rada Miasta Katowice uchwała:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ligockiej i Załęskiej w dzielnicy Ligota w Katowicach

Rozdział 1

Przedmiot planu

§ 1

1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego, w rejonie ulic: Ligockiej i Załęskiej w Katowicach (zwanych dalej w skrócie w niniejszej uchwale „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1 000 pod nazwą „Rysunek planu”;
- 2) Załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcia Rady Miasta Katowice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

§ 2

W niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązują:

1. ustalenia zawarte w poniżej wymienionych rozdziałach:

- | | | |
|-------------|---|--|
| Rozdział 1 | – | Przedmiot planu |
| Rozdział 2 | – | Ustalenia ogólne |
| Rozdział 3 | – | Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych |
| Rozdział 4 | – | Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu |
| Rozdział 5 | – | Przeznaczenie terenu, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu |
| Rozdział 6 | – | Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów |
| Rozdział 7 | – | Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej |
| Rozdział 8 | – | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości |
| Rozdział 9 | – | Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu |
| Rozdział 10 | – | Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym |
| Rozdział 11 | – | Ustalenia końcowe |

2. następujące ustalenia planu wyrażone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo-literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru objętego zakazem zabudowy;
- 6) granice obszaru ograniczonej zabudowy;
- 7) orientacyjny przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami technicznymi i kontrolowanymi;
- 8) oznaczenie obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 9) granice obszarów i terenów górniczych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717) z późniejszymi zmianami;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Ligockiej i Załęskiej w Katowicach;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na mapie ewidencyjnej i oznaczony numerem w rejestrze gruntów;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu przeznacza się co najmniej 60% powierzchni terenu lub powierzchni całkowitej obiektów i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania części terenu lub obiektu, który może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na warunkach określonych w planie;
- 10) **przeznaczeniu równoważnym** – należy przez to rozumieć możliwość realizacji jednego lub wszystkich wymienionych w ustaleniach dla danego terenu przeznaczeń, w dostosowaniu do potrzeb inwestorów przy uwzględnieniu innych ustaleń planu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni tego terenu.
Przez „powierzchnię całkowitą budynków” należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na terenie liczonej w obrysie murów.
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy kształtowaną dowolnie, lecz której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu;
 - b) lub wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych.
Do wysokości zabudowy nie wlicza się wysokości dachu;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nieutwardzony i niezaszuty na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im stałą wegetację;
- 15) **strefach ochronnych i kontrolowanych** – należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, których szerokości określają przepisy odrębne objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające dostęp do tej sieci w celach jej realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania;
- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi;
- 17) **parku przemysłowym** – należy przez to rozumieć zespół wyodrębnionych nieruchomości, w skład których wchodzi co najmniej jedna nieruchomość, na której znajduje się infrastruktura techniczna pozostała po restrukturyzowanym lub likwidowanym przedsiębiorcy, utworzony na podstawie umowy cywilno-prawnej, której jedną ze stron jest jednostka samorządu terytorialnego, stwarzający możliwość prowadzenia działalności gospodarczej przedsiębiorcom, w szczególności małym i średnim” (zgodnie z definicją ustawy o zmianie ustawy o finansowym wspieraniu inwestycji oraz ustawy o warunkach dopuszczalności i nadzorowania pomocy publicznej dla przedsiębiorców Dz. U. z dnia 12.09.2003 r.).

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 4

Obszar objęty planem jest zainwestowany ekstensywnie i będzie podlegał przebudowie i rozbudowie. Dla ukształtowania ładu przestrzennego obszaru przyjęto następujące zasady:

- 1) realizację zainwestowania w układzie pasmowo-ziarnistym;
- 2) realizacja zieleni urządzonej w formie wydzielonych pasów o układzie rusztowym, który wydziela pola inwestycyjne;
- 3) realizacja szpalerów komponowanej zieleni wzdłuż dłuższych osi układu:
 - ulicy Ligockiej i Załęskiej,
 - ulicy wewnętrznej o parametrach technicznych ulicy klasy L oznaczonej symbolem 08 KDW/KDL i ulicy wewnętrznej o parametrach technicznych ulicy klasy D oznaczonej symbolem 010 KDW/KDD;
- 4) buforowe zamknięcie na północy i południu osi układu urbanistycznego przez zespoły usług sportu i zieleni parkowej;
- 5) zapewnienie segregacji ruchu pieszego, rowerowego i kołowego;
- 6) pasmowe strefowanie przeznaczenia terenu z lokalizacją atrakcyjnych funkcji w paśmie zainwestowania przy ulicy Ligockiej i Załęskiej a funkcji produkcyjnych od strony terenów kolejowych;
- 7) ochrona i wkomponowanie obiektów zabytkowych w nowy układ urbanistyczny;
- 8) realizację obiektów z uwzględnieniem:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - ustalonych w planie wskaźników urbanistycznych.
- 9) Jeśli rysunek planu nie określa linii zabudowy należy je kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5

Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są następujące tereny:

- a) tereny ulic klasy technicznej Z, w tym:
 - ulica Ligocka oznaczona symbolem 01 KDZ i 02 KDZ;
 - ulica Załęska oznaczona symbolem 03 KDZ;
- b) tereny skrzyżowań ulic zbiorczych i lokalnych, w tym:
 - skrzyżowanie oznaczone symbolem 05 KD (teren skrzyżowania ulicy Ligockiej i projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 07 KDL);
 - skrzyżowanie oznaczone symbolem 04 KD (teren skrzyżowania ulicy Ligockiej z ulicą Hetmańską i ulicą lokalną oznaczoną w planie symbolem 06 KDL);
- c) tereny projektowanych ulic lokalnych oznaczonych w planie symbolem 06 KDL i 07 KDL;
- d) tereny ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 09 KDD (ulica Szadoka);

- e) tereny ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem 015 KDR;
- f) tereny zieleni, usług i sportu oznaczone symbolem 35 US, ZP.

§ 6

1. Zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych będących obiektami budowlanymi:
 - a) w obszarach przestrzeni publicznych wymienionych w § 5;
 - b) w pasie terenu o szerokości 10m przylegającym do linii rozgraniczających ulice Załęską, Ligocką i Szadoka oraz skrzyżowań oznaczonych symbolami 04 KD i 05 KD.
2. Dopuszcza się lokalizowanie bez ograniczeń reklam wielkogabarytowych na ścianach i dachach budynków. Reklama montowana na dachu budynku nie może być wyższa o więcej niż 3m od połaci dachu budynku.
3. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących reklam wielkoformatowych pod warunkiem, że:
 - a) wielkość powierzchni wolnostojących reklam wielkogabarytowych nie będzie większa niż 6m²;
 - b) minimalna odległość pomiędzy wolnostojącymi reklamami wielkoformatowymi nie powinna być mniejsza niż 50m.
4. Wielkoformatowe reklamy powinny być sytuowane pod kątem 45% w stosunku do osi drogi.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych jeśli zasięg negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przekraczałby granice działki.

§ 8

Ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego polegający:

- 1) na zapobieganiu wprowadzeniu do powietrza pyłów i gazów określonych przepisami odrębnymi;
- 2) realizacji zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem wyłącznie paliw proekologicznych (np. energii elektrycznej, sieci ciepłowniczej zdalaczynnej oleju opałowego, gazu);
- 3) zakazie realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla, koksu lub odpadów.

§ 9

Dla ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzenia ścieków komunalnych, przemysłowych i wód opadowych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych kanalizacją miejską do oczyszczalni ścieków;
- 3) nakaz podczyszczania wód deszczowych odprowadzanych ze szczelnych nawierzchni: dróg, ulic, placów publicznych, parkingów w separatorach substancji ropopochodnych i błota przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej;
- 4) nakaz realizacji odprowadzenia ścieków systemem rozdzielczym;
- 5) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej poza systemem kanalizacji miejskiej.

§ 10

Dla ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz gromadzenia i utylizacji odpadów wytworzonych poza obszarem objętym planem;
- 3) nakaz magazynowania i unieszkodliwiania substancji niebezpiecznych służących produkcji lub będących odpadami tej produkcji w sposób zapewniający całkowitą izolację od powierzchni gruntu i wód podziemnych i powierzchniowych.

§ 11

Dla zachowania korytarzy ekologicznych i warunków przewietrzania obszaru i klimatu lokalnego ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych według następujących parametrów:

- 1) udział zieleni urządzonej w powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni;
- 2) co najmniej 30% zieleni należy zrealizować jako jedną wydzieloną grupę zieleni, chyba że szczegółowe ustalenia niniejszego planu stanowią inaczej.

Rozdział 5

Przeznaczenie terenu, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12

1. Przeznaczenie terenu, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi na rysunku planu.

2. Przeznaczenie terenu oznaczono odpowiednim symbolem a tereny oznaczono kolejnymi numerami.
3. Jeśli teren objęty liniami rozgraniczającymi oznaczono jednym symbolem przeznaczenia oznacza to przeznaczenie podstawowe.
4. Jeśli teren oznaczono więcej niż jednym symbolem przeznaczenia oznacza to możliwość realizacji wszystkich wskazanych przeznaczeń terenu na warunkach ustalonych w niniejszym planie.
5. Przeznaczeniu terenu określonym odpowiednim symbolem zawsze może towarzyszyć występujące przeznaczenia uzupełniające : zieleń urządzone, mała architektura, oświetlenie, dojazdy wewnętrzne, ścieżki pieszne.
6. W terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi pas terenu położony pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę może być wykorzystany wyłącznie na cele infrastruktury technicznej, dojazdy, parkingi i zieleń urządzone.

§ 13

1. Teren objęty planem przeznacza się na cele realizacji parku przemysłowego.
2. Na terenie objętym planem wyodrębniono następujące przeznaczenie terenu i odpowiadające mu symbole:
 - 1) tereny publicznej komunikacji drogowej – oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KD;
 - 2) tereny drogowej komunikacji wewnętrznej o parametrach ulic lokalnych oznaczone symbolami KDW/KDL;
 - 3) tereny drogowej komunikacji wewnętrznej o parametrach ulic dojazdowych oznaczone symbolami KDW/KDD;
 - 4) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem KDW;
 - 5) tereny pomocnicze komunikacji – oznaczone symbolem KS;
 - 6) tereny obsługi komunikacji-stacje paliw – oznaczone symbolem KSp;
 - 7) tereny placów pieszych – oznaczone symbolem KDX;
 - 8) tereny ścieżek rowerowych – oznaczone symbolem KDR;
 - 9) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem MW, U;
 - 10) tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży mniejszej niż do 2.000m² – oznaczone symbolem UH;
 - 11) tereny usług komercyjnych – oznaczone symbolem U;
 - 12) tereny usług sportu – oznaczone symbolem US;
 - 13) tereny przemysłu, wytwórczości i magazynów – oznaczone symbolem P;
 - 14) tereny zieleni parkowej i wypoczynkowej

- oznaczone symbolem ZP;
- 15) tereny zieleni urządzonej, dekoracyjnej i klimatycznej – oznaczone symbolem ZU;
- 16) tereny zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolem ZI;
- 17) tereny urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków – oznaczone symbolem NO;
- 18) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone symbolem EE;
- 19) tereny kolejowe – oznaczone symbolem KK;
- 20) tereny kolejowe – zamknięte – oznaczone symbolem KKZ.

§ 14

Ustala się następujące szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Tereny oznaczone w planie symbolem **01 KDZ** i **02 KDZ** przeznacza się na cele modernizacji ulicy Ligockiej do parametrów ulicy klasy technicznej Z o szerokości 20m w liniach rozgraniczających. Część terenów użytkowanych obecnie jako ulica Ligocka wymaga uporządkowania stanu prawnego gruntów, gdyż położone są w obrębie terenów kolejowych zamkniętych, na działkach numer 35, 37 i 25 obręb: 3, Dz. Ligota, arkusz mapy numer 26 oznaczonych w planie symbolem KKZ2.
2. Tereny oznaczone w planie symbolem **03 KDZ** przeznacza się na cele modernizacji ulicy Załęskiej do parametrów ulicy klasy technicznej Z o szerokości 20m w liniach rozgraniczających.
3. Teren oznaczony symbolem **04 KD** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – modernizacji skrzyżowania ulic: Ligockiej i Hetmańskiej klasy technicznej Z z ulicą klasy technicznej L oznaczoną w planie symbolem 06 KDL.
4. Teren oznaczony symbolem **05 KD** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – modernizacji skrzyżowania ulicy Ligockiej klasy Z oznaczonej symbolem 03 KDZ z ulicą klasy L oznaczoną symbolem 07 KDL.
5. Tereny oznaczone w planie symbolem **06 KDL** i **07 KDL** przeznacza się na cele ulicy lokalnej o szerokości 12m w liniach rozgraniczających.
6. Tereny oznaczone w planie symbolem **08 KDW/ KDL** przeznacza się na cele ulicy wewnętrznej o parametrach ulicy klasy L i szerokości w liniach rozgraniczających 12m.
7. Tereny oznaczone w planie symbolem **09 KDD** przeznacza się na cele ulicy dojazdowej o szerokości 10m w liniach rozgraniczających (ulica Szadoka).
8. Tereny oznaczone w planie symbolem **010KDW/ KDD** przeznacza się na cele ulicy wewnętrznej o parametrach ulicy klasy D i szerokości w liniach rozgraniczających 10m.
9. Ustala się następujące zasady włączeń innych ulic z obszaru objętego planem:
 - 1) do ulicy Ligockiej:
 - przez skrzyżowanie oznaczone symbolem 04 KD i 05 KD;
 - z zachowaniem istniejącego zjazdu na teren stacji benzynowej;
 - 2) do ulicy Załęskiej poprzez :
 - skrzyżowanie oznaczone symbolem 05 KD;
 - włączenie istniejącej ulicy Szadoka (na zasadzie prawoskrętu).
10. Zakazuje się realizowania innych (niż wymienione wyżej) wjazdów i zjazdów na ulicę Ligocką i Załęską, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej.
11. Wyjazd z ulicy Szadoka oznaczonej symbolem 09 KDD w kierunku zachodnim (poza obszar objęty planem) wymaga docelowo jej przeprowadzenia pod lub nad torami kolejowymi, celem połączenia dalszym przebiegiem ulicy Szadoka.
12. Tereny oznaczone symbolami: **011 KDW, 012 KDW, 013 KDW i 014 KDW** przeznacza się na cele ulic wewnętrznych.
 - 1) Ulica wewnętrzna może być zlikwidowana lub ukształtowana inaczej pod warunkiem że:
 - a) dostęp do terenów, które obsługuje zostanie zrealizowany w inny sposób;
 - b) parametry ulicy dojazdowej spełnią warunki dróg pożarowych;
 - c) przeprowadzenie drogi dojazdowej w inny sposób niż ustalono na rysunku planu nie uniemożliwi realizacji innych ustaleń planu.
 - 2) Teren uwolniony z realizacji drogi wewnętrznej należy przeznaczyć na takie same cele jak tereny przyległe.
13. Przy projektowaniu i realizacji ulic i skrzyżowań należy uwzględnić wymogi i parametry techniczne określone w przepisach odrębnych.
14. W obszarach dróg i skrzyżowań, dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem:
 - uzgodnienia przebiegu sieci z zarządcą drogi
 - stwierdzeniu na podstawie przekopów kontrolnych braku kolizji z innymi sieciami infrastruktury technicznej.
15. Tereny oznaczone w planie symbolem **31 KSp** przeznacza się na cele urządzeń obsługi komunikacji – adaptowanej stacji paliw.
 - 1) Zakazuje się rozbudowy istniejącego obiektu;
 - 2) W razie likwidacji stacji paliw :
 - a) teren może być wykorzystany na cele usług sportu i zieleni urządzonej z zakazem zabudowy
 - b) dopuszcza się możliwość użytkowania części terenu (max. 25% powierzchni) na cele parkingowe
 - c) wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu od strony ulicy Ligockiej (przez dotychczasowy wjazd)
 - d) obsługę komunikacyjną terenu dla nowego

przeznaczenia będzie pełnić ulica wewnętrzną oznaczona symbolem 012 KDW.

16. Tereny oznaczone w planie symbolem **015 KDR** przeznacza się na cele ścieżki rowerowej. Ścieżkę rowerową należy realizować docelowo dla ruchu dwustronnego z zachowaniem szerokości pasa ruchu dla jednego kierunku nie mniejszej niż 1,25m i utwardzonej nawierzchni. Do czasu realizacji ścieżki rowerowej teren przeznaczony na ten cel może być wykorzystywany na cele zieleni urządzonej.
17. Teren oznaczony symbolem **19KS,ZU** przeznacza się na cele parkingowe z towarzyszącą zielenią urządzoną. Przy zagospodarowaniu terenu należy:
- a) utwardzić powierzchnię parkingu;
 - b) uformować obrzeżnie zieleni ozdobną.
18. Tereny oznaczone w planie symbolem: **34 KS** przeznacza się na cele parkingowe. Na terenie oznaczonym symbolem 34 KS mogą być również realizowane garaże pod warunkiem, że:
- a) garaże będą realizowane w sposób zorganizowany jako zespół garaży szeregowych;
 - b) elewacja garaży od strony ulicy zostanie ujednolicona pod względem materiału ścian, koloru elewacji, wielkości bram, itp.
19. Tereny oznaczone w planie symbolami: **20 KS i 26 KS** przeznacza się na cele usług motoryzacyjnych (np. stacja diagnostyczna, warsztat naprawczy, myjnia samochodowa, itp.). Na terenie oznaczonym symbolami 20 KS i 26 KS dopuszcza się realizację parkingów i garaży. Przy realizacji garaży należy uwzględnić warunki jak dla terenu oznaczonego symbolem 34 KS – punkt 17b).
20. Nawierzchnie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20 KS, 26 KS, 34 KS i 31 KSp** należy realizować jako nawierzchnie szczelne.
21. Teren oznaczony symbolem **14 KDX** przeznacza się na cele placu pieszego
- 1) Przy zagospodarowaniu placu, o którym mowa:
 - należy utwardzić jego powierzchnię z wykorzystaniem nawierzchni ozdobnej;
 - można wprowadzić: małą architekturę, oświetlenie, zieleni ozdobną, ławki itp.;
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **14 KDX** może być realizowana wyłącznie poprzez teren oznaczony symbolem 8 U, P, KS.
22. Tereny oznaczone symbolami **1 US, ZP, 2 US, ZP i 36 US,ZP** – przeznacza się na cele usług sportu i zieleni parkowej.
- 1) Dopuszcza się realizację przykryć dachowych obiektów sportowych (np. kortów) wyłącznie jako obiektów tymczasowych np. powłokami pneumatycznymi.
 - 2) Przy zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek pozostawienia w formie biologicznie

czynnej nie mniej niż 60% powierzchni terenu.

23. Tereny oznaczone symbolami **29 US, ZP i 35 US, ZP** – przeznacza się na cele usług sportu i zieleni parkowej.
- 1) Dopuszcza się realizację obiektów socjalno-administracyjnych (dla obsługi urządzeń sportowych);
 - 2) Usługi sportu mogą być realizowane w budynkach lub jako boiska;
 - 3) Ustala się obowiązek realizacji pasma izolacyjnej zieleni wysokiej od strony ulicy Ligockiej i stacji benzynowej, z wykorzystaniem istniejącego starodrzewu;
 - 4) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) udział terenów biologicznie czynnych nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
 - b) udział terenów zieleni w powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
 - c) współczynnik intensywności zabudowy nie więcej niż 0,3;
 - d) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, a wysokość obiektu sportowego według wymagań funkcjonalnych;
 - e) nachylenie połaci dachowych – dowolne.
24. Tereny oznaczone w planie symbolem **4 U, KS** przeznacza się na cele usług motoryzacyjnych,
- 1) Dla terenu oznaczonego symbolem 4 U, KS ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki – nie więcej niż 40%;
 - współczynnik intensywności zabudowy 0,5-0,9;
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 7m od poziomu gruntu do gzymsu dachowego;
 - nachylenie połaci dachowych – 0 – 45°;
 - dopuszcza się wykorzystanie poddasza w spadku dachu na cele użytkowe;
 - wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 35%;
 - udział terenów zieleni w powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%.
 - 2) Tymczasowo do czasu realizacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 010 KDW/KDD dopuszcza się bezpośredni wjazd i wyjazd z terenu działek nr 8 i 10 na ulicę Załęską poprzez działkę nr 9;
 - 3) Po realizacji drogi 010 KDW/KDD, należy uzgodnić dostęp do tej drogi celem wyjazdu na ulicę Załęską poprzez ulicę Szadoka lub węzeł oznaczony w planie symbolem 05 KD i zlikwidować tymczasowy dostęp do ulicy Załęskiej.
 - 4) Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 4U,KS należy uwzględnić następu-

- jące nakazy i zakazy:
- usytuowanie obiektu (lub obiektów) na działce dłuższym bokiem równolegle do ulicy Załęskiej;
 - dojazdy i place postojowe dla samochodów należy realizować z zastosowaniem szczelnych nawierzchni;
 - zakazuje się realizacji zabudowy w granicy działki;
 - przed posadowieniem obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie szczegółowej opinii geologiczno-górnictwej określającej warunki zabudowy;
- 5) Zieleń na działce należy realizować w następujący sposób:
- w strefie kolektora deszczowego zieleń należy realizować w formie trawnika z krzewami ozdobnymi,
 - zieleń wysoką – należy lokalizować na kierunku wschód – zachód;
- 6) Na terenie wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi nakazuje się realizację parkingów w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów. Ilość parkingów należy zapewnić według parametrów określonych w § 17 punkt 6 i 7 niniejszej uchwały.
25. Tereny oznaczone w planie symbolem **8 U, P, KS** przeznacza się na cele usług komercyjnych przemysłu, wytwórczości, magazynów i obsługi komunikacji
- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem 8U, P, KS ustala się równoważność przeznaczenia terenu w zakresie funkcji usługowych i przemysłowych.
Przeznaczenie terenu w zakresie obsługi komunikacji należy traktować jako przeznaczenie uzupełniające;
- 2) Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8 U, P, KS ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki – nie więcej niż 55%;
 - współczynnik intensywności zabudowy dla realizacji funkcji przemysłowych, wytwórczych, magazynowych i obsługi komunikacji 0,5 – 0,9, a dla terenów realizacji usług komercyjnych dopuszcza się 1,1;
 - wysokość zabudowy – bez ograniczeń;
 - nachylenie połączy dachowych – dowolne;
 - wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 15%;
 - udział terenów zieleni w powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60%;
- 3) Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 8 U, P, KS ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
- nakazuje się uwzględnienie przebiegu kolektora deszczowego Ø 1200/1000;
 - usytuowanie obiektów na terenie oznaczonym symbolem 8U, P, KS – dłuższym bokiem równolegle do ulic oznaczonych symbolami 08 KDW/KDL i 010KDW/KDD;
 - dojazd do terenu oznaczonego symbolem 8 U, P, KS może być realizowany wjazdami zgrupowanymi od strony ulic oznaczonych symbolami 08 KDW/KDL i 010KDW/KDD;
- 4) Na terenie wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi nakazuje się realizację parkingów w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów. Ilość parkingów należy zapewnić według parametrów określonych w § 17 punkt 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 8 U, P, KS należy uwzględnić następujące nakazy i zakazy:
- dojazdy i place manewrowe dla samochodów i parkingi należy realizować z zastosowaniem szczelnych nawierzchni;
 - zakazuje się realizacji zabudowy w granicy działki;
 - przed posadowieniem obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie szczegółowej opinii geologiczno-górnictwej określającej warunki zabudowy;
 - zakazuje się realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od granicy terenów kolejowych i 20m od granicy skrajnego toru;
 - zakazuje się realizacji zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15m od granicy terenów kolejowych;
- 6) Zieleń należy lokalizować w następujący sposób:
- zieleń niską, bezpośrednio przy ulicy w formie trawników i szpaleru drzew lub krzewów ozdobnych;
 - zieleń wysoką – dowolnie na terenie objętym ustaleniami planu.
26. Tereny oznaczone w planie symbolami **9U, KS, 12U, KS, 15U, KS i 16U, KS** przeznacza się na cele usług komercyjnych i towarzyszących terenów obsługi komunikacji. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się przeznaczenie usługowe. „Towarzyszące tereny obsługi komunikacji” należy realizować głównie jako parkingi związane z obsługą terenu.
- 1) Dla terenów oznaczonych symbolami 9 U, KS, 12 U, KS, 15U, KS i 16U, KS ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki – nie więcej niż

- 55%;
 - współczynnik intensywności zabudowy 0,5-1,0;
 - wysokość zabudowy – 1-4 kondygnacje z możliwością stosowania na części obiektu nie większej niż 25% rzutu poziomego budynku wysokości do 20m;
 - nachylenie połaci dachowych – 0-45°;
 - dopuszcza się wykorzystanie poddasza w spadku dachu na cele użytkowe;
 - wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 25%;
 - udział terenów zieleni w powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 80%;
- 2) usytuowanie obiektów równoległe do ulic zbiorczych Ligockiej i Załęskiej lub równoległe do granicy działki;
- 3) dojazd do terenów oznaczonych symbolami 9U,KS i 12 U,KS należy realizować z ulicy wewnętrznej oznaczonej symbolem 014 KDW;
- 4) dojazd do terenów oznaczonych symbolem 15 U,KS – należy realizować zgrupowanym wjazdem na ulicę wewnętrzną oznaczoną symbolem 08 KDW/KDL;
- 5) dojazd do terenu oznaczonego symbolem 16 U,KS należy realizować ulicą wewnętrzną oznaczoną symbolem 013 KDW;
- 6) Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 9 U,KS, 12 U,KS, 15U,KS i 16U,KS należy uwzględnić następujące nakazy i zakazy:
- dojazdy i place dla samochodów należy realizować z zastosowaniem szczelnych nawierzchni;
 - zakazuje się realizacji zabudowy w granicy działki;
 - przed posadowieniem obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie szczegółowej opinii geologiczno-górnictwej określającej warunki zabudowy
- 7) Na terenie wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi nakazuje się realizację parkingów w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów. Ilość parkingów należy zapewnić według parametrów określonych w § 17 punkt 6 i 7 niniejszej uchwały.
27. Tereny oznaczone w planie symbolem **21 UH, KS** przeznacza się na cele usług handlu o powierzchni sprzedażowej mniejszej niż 2.000m², z towarzyszącymi parkingami.
- 1) Dla terenu oznaczonego symbolem 21 UH,KS ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- dopuszczalny udział powierzchni zabudowanej w powierzchni działki – nie więcej niż 75%;
 - współczynnik intensywności zabudowy 0,4-1,1;
 - wysokość zabudowy – nie więcej niż 8m od poziomu gruntu do gzymsu dachowego;
 - nachylenie połaci dachowych – 0-45° lub dach niekonwencjonalny;
 - wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – nie mniej niż 10%;
 - udział terenów zieleni w powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 100%;
- 2) Przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 21 UH,KS należy uwzględnić następujące nakazy i zakazy:
- dojazdy i place dla samochodów należy realizować z zastosowaniem szczelnych nawierzchni;
 - zakazuje się realizacji zabudowy w granicy działki;
 - przed posadowieniem obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie szczegółowej opinii geologiczno-górnictwej określającej warunki zabudowy;
- 3) Zieleń na działce należy realizować jako zielenią ozdobną;
- 4) Na terenie wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi nakazuje się realizację parkingów w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów. Ilość parkingów należy zapewnić według parametrów określonych w § 17 punkt 6 i 7 niniejszej uchwały.
28. Tereny oznaczone w planie symbolami **27 MW,U** przeznacza się na cele adaptacji wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej lub na cele usług komercyjnych.
- 1) Dla adaptowanej funkcji mieszkaniowej ustala się:
- zakaz wznoszenia nowych budynków mieszkalnych oraz rozbudowy istniejących, w tym garaży i innych obiektów gospodarczych,
 - nakaz uwzględnienia wymogów zawartych w § 16 niniejszej uchwały,
 - obowiązek pozostawienia w formie biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu, z czego na cele zieleni urządzonej należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni;
 - w miarę możliwości zapewnić 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie.
- 2) Dla realizowanych funkcji usług komercyjnych ustala się:
- nakaz uwzględnienia wymogów zawartych w § 16 niniejszej uchwały;
 - nakaz zapewnienia w formie biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni terenu, z czego na cele zieleni urządzonej należy przeznaczyć nie mniej niż 50% powierzchni

- biologicznie czynnej;
- nakaz realizacji miejsc parkingowych w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów.
29. Tereny oznaczone w planie symbolami **28 MW,U** przeznacza się na cele adaptacji istniejącej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach.
- Dla terenu oznaczonego symbolem **28 MW,U** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zakaz wznoszenia nowych budynków oraz rozbudowy istniejących, w tym garaży i innych budynków gospodarczych;
 - 2) ustala się zakaz realizacji nowych szczelnych nawierzchni;
 - 3) ustala się nakaz uwzględnienia wymogów zawartych w § 14 niniejszej uchwały;
 - 4) Na terenie wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi nakazuje się realizację parkingów w ilości wynikającej z potrzeb zatrudnionych pracowników oraz obsługiwanych klientów. Ilość parkingów należy zapewnić według parametrów określonych w § 17 punkt 6 i 7 niniejszej uchwały.
30. W razie konieczności wyburzenia obiektów zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **27 MW,U i 28 MW,U**:
- 1) ustala się obowiązek ich zdokumentowania przed wyburzeniem w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków. Obowiązek ten nie dotyczy zabudowy gospodarczej zlokalizowanej na tych terenach;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy. Tereny po wyburzeniu mogą być przeznaczone na cele usług sportu, zieleni parkowej, parkingów, placów publicznych, usług kultury np. wystaw.
31. Teren oznaczony w planie symbolem **3 NO, 38 NO i 39 NO** przeznacza się na cele urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym:
- 1) Teren oznaczony symbolem **3 NO** przeznacza się na cele realizacji podziemnej przepompowni ścieków deszczowych z osadnikiem wód deszczowych i separatorem substancji ropopochodnym,
 - Przed realizacją obiektu nakazuje się wykonanie szczegółowej opinii geologiczno-górnicznej określającej warunki zabudowy;
 - Dojazd do obiektu należy realizować od strony ulicy Szadoka oznaczonej symbolem **09 KDD**;
 - Osady z pompowni należy wywozić systematycznie w trakcie eksploatacji do oczyszczalni ścieków.
 - 2) Tereny oznaczone symbolami **38 NO i 39 NO** przeznacza się na cele adaptacji istniejących podziemnych przepompowni ścieków sanitarnych.
- Przebudowa, rozbudowa lub modernizacja obiektu będzie wymagała szczegółowej opinii geologiczno -górnicznej określającej warunki zabudowy.
32. Teren oznaczony w planie symbolem **17 EE** przeznacza się na cele adaptacji istniejącej elektroenergetycznej stacji transformatorowej – rozdzielni 20 kV.
- Przebudowa, rozbudowa lub modernizacja obiektu będzie wymagała szczegółowej opinii geologiczno-górnicznej określającej warunki zabudowy.
33. Tereny oznaczone w planie symbolami: **5ZU, 6ZU, 11 ZU, 18ZU, 23ZU, 24ZU, 25ZU i 40 ZU** przeznacza się na cele zieleni urządzonej.
- 1) W obszarach wymienionych wyżej:
 - wyklucza się nasadzenia drzew i krzewów nad trasami podziemnych sieci uzbrojenia technicznego;
 - adaptuje się tymczasowo do czasu pełnej realizacji skrzyżowań i dróg dopuszczone do użytkowania wjazdu i wyjazdu na ulicę Ligocką i Załęską;
 - 2) Jeśli tereny zieleni, o których mowa wyżej znajdują się w obrębie własności jednego właściciela, dopuszcza się możliwość innego jej uformowania w granicach własności jeśli byłoby to korzystne ze względów funkcjonalnych
34. Tereny oznaczone w planie symbolami: **7 ZI, 33 ZI i 37 ZI** przeznacza się na cele zieleni izolacyjnej o różnych wysokościach i wysokim stopniu zwarcia dla zwiększenia izolacyjności od hałasu układów komunikacyjnych kolejowych i drogowych.
- 1) Na terenach oznaczonych symbolem **7ZI i 33 ZI** ustala się zakaz nasadzeń wysokich drzew w odległości mniejszej niż 15m od granicy terenów kolejowych;
 - 2) Na terenie oznaczonym symbolem **37 ZI** adaptuje się istniejącą zielenią.
35. Tereny oznaczone w planie symbolami: **KKZ1, KKZ2, KKZ3** stanowią tereny kolejowe zamknięte do których nie odnoszą się ustalenia niniejszego planu.
36. W obszarze objętym planem przy projektowaniu i realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) należy uwzględnić aktualne przepisy odrębne regulujące szczegółowo warunki realizacji i zagospodarowania terenu, ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych i realizacji dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele i funkcje ustalone planem;
 - 3) realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w inny sposób niż ustalono w planie;
 - 4) użytkowania terenu w sposób inny niż ustalono w planie.

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

§ 15

1. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze górniczym KWK „Wujek” na którym występują wpływy eksploatacji górniczej.
2. Większość obszaru objętego planem (za wyjątkiem fragmentu obszaru w części południowej) znajduje się w strefie uskoków „Kłodnickich”, gdzie możliwe jest powstanie deformacji nieciągłych powierzchni terenu w postaci progów terenowych oraz wystąpienie wstrząsów parasejsmicznych.
3. Uwzględniając istniejące warunki górnicze ustala się:
 - 1) obszary objęte zakazem zabudowy w strefie wychodni uskoków „Kłodnickich”
Zakaz ten nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
 - 2) obszary ograniczonej zabudowy w strefie wychodni uskoków „Kłodnickich”.
4. Dla obszarów ograniczonej zabudowy oraz projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji ustala się obowiązek wykonywania szczegółowych opinii geologiczno-górniczych określających możliwości i warunki realizacji zabudowy i ochrony obiektów przed szkodami górniczymi.

§ 16

1. Na terenie objętym planem występują dwa budynki posiadające wartości historyczno-kulturowe dla których ustala się ochronę konserwatorską. Są to budynki nr 121 i nr 123 przy ulicy Ligockiej pochodzące z przełomu XIX i XX wieku, które oznaczono na rysunku planu.
2. Wszelkie przebudowy, rozbudowy lub wyburzenia wymienionych w punkcie 1 obiektów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem w nawiązaniu do istniejących ulic Ligockiej i Załęskiej.
2. Dla ulic Ligockiej i Załęskiej ustala się modernizację poprzez:
 - 1) przebudowę ulicy do parametrów ulic klasy Z 1/4;

- 2) ograniczenie dostępu do ulicy Ligockiej i Załęskiej poprzez węzły oznaczone w planie symbolem KD realizowane zgodnie z klasą ulic Z i L dla których rezerwę ustalono w planie.
3. Ustala się bezpośrednią obsługę obszaru objętego planem z ulic publicznych klasy L, D oraz z ulic wewnętrznych o parametrach technicznych klasy L, D i W.
4. Na terenach o przeznaczeniu: U,KS lub P, U, KS ustala się możliwość realizacji ulic wewnętrznych i placów manewrowych nieoznaczonych na rysunku planu pod warunkiem, że nie będą one włączone w ulice publiczne klasy Z, lecz układ dróg lokalnych i dojazdowych.
5. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 015 KDR dla realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej.
6. Ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych:
 - 1) dla zabudowy o charakterze usługowym: 30 miejsc postojowych na 1.000m² pow. użytkowej oraz 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
 - 2) dla terenów przemysłowych – powierzchnia placów manewrowych i miejsc postojowych według potrzeb funkcjonalnych;
 - 3) dla usług sportu – 2 miejsca postojowe na 100m² boisk i 5 miejsc postojowych na 100m² pow. użytkowej zamkniętych obiektów sportowych;
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej – 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie.
7. Jeśli w obrębie linii rozgraniczających ustalono różny sposób użytkowania, należy miejsca parkingowe realizować proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych przeznaczeń terenu.

§ 18

1. **Zaopatrzenie terenu w wodę** należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej:
 - wodociągu Ø 500/350 w ulicy Załęskiej
 - wodociągu Ø 350/200 w ulicy Ligockiej
 - wodociągu Ø 200 przebiegającego przez teren objęty planem w centralnej części obszaru (rejon skrzyżowania ulicy Załęskiej, Ligockiej i Hetmańskiej).
2. Na terenie objętym planem należy zrealizować wodociągową sieć rozprowadzającą wodę.
3. Przy realizacji sieci wodociągowej należy wziąć pod uwagę wypiętrzenie terenu w części środkowej obszaru tworzące dział wodny.

§ 19

Odprowadzanie ścieków

1. Odprowadzenie ścieków należy realizować w

systemie rozdzielczym z ich odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej.

2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

1) Teren objęty planem dzieli wypiętrzenie w części centralnej tworzące dział wodny o różnych warunkach odprowadzenia ścieków w części północnej i południowej obszaru.

2) Odprowadzenie ścieków z części południowej obszaru należy realizować poprzez istniejącą i rozbudowywaną kanalizację sanitarną oraz przepompownię ścieków przy ulicy Ligockiej oznaczoną symbolem 38 NO do kolektorów w rejonie ulic: Hetmańskiej, Tomasza, Kredytowej i dalej w kierunku południowym do oczyszczalni „Podlesie”.

3) Część południowa obszaru objętego planem nie posiada kolektorów sanitarnych.

Odprowadzenie ścieków z tego obszaru wymaga pełnej realizacji systemu kanalizacyjnego w kierunku północnym do przepompowni ścieków przy ulicy Załęskiej (na wysokości ulicy Szadoka) i dalej do kanalizacji miejskiej w rejonie ulicy Załęskiej. Odbiornikiem ścieków dla tego terenu może być oczyszczalnia „Panewniki” lub też ścieki – po przetłoczeniu w rejon ulicy Załęskiej – mogą być skierowane do kanalizacji miejskiej w rejonie ulicy Ligockiej.

3. Odprowadzanie wód deszczowych

1) Odprowadzanie wód deszczowych z obszaru objętego planem wymaga regulacji stosunków wodnych i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej na obszarze objętym planem oraz poza nim, w rejonie ulic Przodowników i Kombajnistów, w tym:

- przebudowy kolektora, który uległ uszkodzeniu na skutek szkód górniczych i przetłoczenie wód deszczowych pod torami do potoku Kokociniec;
- budowa przepompowni wód deszczowych oznaczona na rysunku planu symbolem 3 NO;
- budowa zbiorników na wodę deszczową, przetrzymujących nadmiar wód opadowych dla zapobieżenia zalewaniu ogrodów działkowych poza obszarem objętym planem (za torami kolejowymi).

2) Na odprowadzenie wód deszczowych do potoku należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne;

3) Wody opadowe z powierzchni szczelnych: dróg, ulic, parkingów i placów przed odprowadzaniem do kanalizacji miejskiej należy podczyścić do parametrów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 20

Zaopatrzenie terenu w gaz

1. Przez obszar objęty planem przebiegają wyłącznie

gazociągi niskoprężne:

- w ciągu ulicy Ligockiej gazociąg Ø 350 PE
- w ciągu ulicy Załęskiej Ø 515/200 PE, które nie mogą być źródłem zaopatrzenia w gaz nowych przedsięwzięć.

2. Zaopatrzenia w gaz nowych obiektów Parku Przemysłowego będzie wymagało budowy systemu gazowniczego w uzgodnieniu z zarządcą systemu gazowniczego – Górnośląską Spółką Gazownictwa w Zabrze.

3. Realizacja obiektów w sąsiedztwie istniejących sieci gazowych, o których mowa w ust. 1 wymaga zachowania stref kontrolowanych gazociągu o szerokości 1m, objętej zakazem zabudowy.

§ 21

Zaopatrzenie terenu w ciepło

1. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z wykorzystaniem energii np. proekologicznych nośników energii : elektrycznej, gazu, ciepła ze źródeł zdalnych.

2. Zaopatrzenie terenu w ciepło ze źródeł zdalnych:

- 1) przez teren objęty planem w części centralnej obszaru przebiegają wysokoparametrowe sieci ciepłne PEC 2 x Ø 250;
- 2) dla zaopatrzenia nowych obiektów Parku Przemysłowego system ciepłowniczy wymaga rozbudowy.

§ 22

Zaopatrzenie terenu w energię elektryczną

1. Dla zaopatrzenia obiektów Parku Przemysłowego w energię elektryczną mogą być wykorzystane istniejące:

- linie kablowe średniego napięcia 20 kV wraz z rozdzielnią 20 kV
- przebiegające wzdłuż ulic sieci elektroenergetyczne kablowe 1 kV.

2. Ustala się realizację w miarę potrzeb nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym nowej stacji transformatorowej SN/nN wraz z dojazdem do niej od strony drogi publicznej.

3. Ustala się prowadzenie przesyłowych linii kablowych Sn i linii rozdzielczych nN z wykorzystaniem:

- terenów dróg i ulic w ich liniach rozgraniczających w uzgodnieniu z zarządcą drogi
- terenów zieleni oznaczonych w planie symbolami ZU, ZI
- innych terenów na zasadach i w uzgodnieniu z ich właścicielami.

§ 23

Na całym obszarze objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów niezbędnych dla obsługi obszaru lub miasta z możliwością ich modernizacji i przebudowy.

§ 24

Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące warunki realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1. Na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie uwidocznione na rysunku planu a służące obsłudze technicznej, obszaru w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło i gaz oraz urządzenia i sieci telekomunikacji.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w pierwszej kolejności sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w bezpośrednim sąsiedztwie dróg i ulic – na terenach oznaczonych w planie symbolami ZU, ZI lub KDR;
 - 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic – jeśli wyrazi na to zgodę zarządca drogi.
3. Jeśli ze względów technicznych nie będzie możliwe prowadzenie sieci w bliskim sąsiedztwie ulic ustala się następujące zasady lokalizacji sieci:
 - 1) wzdłuż granic podziału geodezyjnego terenu lub;
 - 2) równolegle do przebiegu istniejących sieci z zachowaniem odległości od innych sieci i urządzeń określonych przepisami szczegółowymi.
4. Zakazuje się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia technicznego w sposób przekątniowy w stosunku do obszaru działek jeśli nie jest to niezbędne ze względów technicznych.
5. W obszarze objętym planem na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic mogą być realizowane sieci infrastruktury technicznej: wodne, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłne i telekomunikacyjne niezbędne dla obsługi obszaru objętego planem w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
6. Przeprowadzenie sieci, jej modernizacja lub remont w pasie drogowym należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą drogi, a brak kolizji z innymi sieciami ustalić w drodze przekopów kontrolnych.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się

obowiązku scalania gruntów wymaganego na podstawie przepisów szczególnych.

2. Ustala się możliwość łączenia działek dla realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniu.
3. Ustala się możliwość podziału i scalania nieruchomości bez ograniczeń z uwzględnieniem następujących warunków:
 - 1) podział nieruchomości następuje w celu regulacji stanu władania gruntem lub poprawy warunków geometrycznych działki;
 - 2) podział nieruchomości następuje w celu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego planem.
4. Podział nieruchomości następuje w celu wydzielania terenów dla ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Przy podziale nieruchomości wymienionych w punkcie 3.2), a położonych przy istniejących lub projektowanych ulicach:
 - ustala się obowiązek prowadzenia podziału terenu prostopadle do ulicy lub równolegle do działek sąsiednich – zakazuje się wydzielania działek o kącie nachylenia mniejszym niż 30° i wielkości mniejszej niż 100m².

Rozdział 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

§ 26

Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy t. j. w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 10

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

§ 27

1. Na obszarze objętym planem ustala się stawki:
 - 1) 20% jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami: **4U, KS, 8U, P, KS (część), 9U, KS, 12 U, KS;**
 - 2) 30% jednorazowej opłaty określonej w stosunku

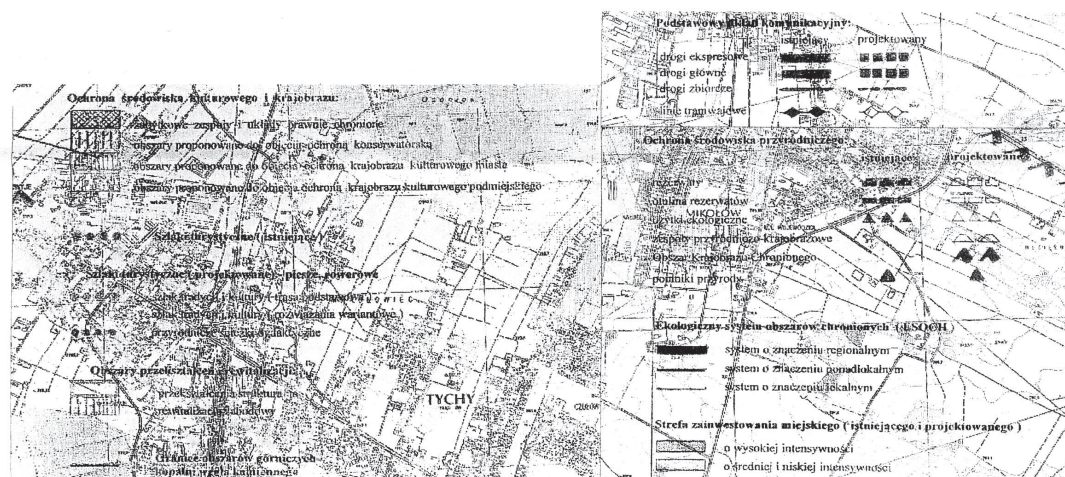
§ 28

§ 29

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

Przewodniczący Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter



**Załącznik nr 2
do Uchwały nr LII/1081/05
Rady Miasta Katowice
z dnia 19 grudnia 2005 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
Rady Miasta Katowice**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Ligockiej i Załęskiej w dzielnicy Ligota w Katowicach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych miasta z zakresu:
 - a) infrastruktury drogowej obejmującej:
 - realizację ulic lokalnych oznaczonych symbolami 06 KDL, 07 KDL
 - realizację skrzyżowań w ciągu ulic Ligockiej i Załęskiej oznaczonych symbolami 04 KD,

- 05 KD
 - realizację ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem 015 KDR
 - realizację oświetlenia przyulicznego dróg publicznych
- b) infrastruktury technicznej obejmującej realizację kolektorów deszczowych i sanitarnych będzie miasto Katowice
2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
 - a) budżet miasta Katowice
 - b) fundusze pomocowe
 - c) środki wniesione do budżetu tytułem renty planistycznej
 - d) partnerstwo publiczno-prywatne
3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 przyjmuje się na lata 2006 – 2015, sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**Przewodniczący
Rady Miasta Katowice**

Jerzy Forajter

228

**UCHWAŁA NR XXXVIII/344/05
Rady Gminy Nędza**

z dnia 5 grudnia 2005 roku

**w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Zawada Książęca**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. a i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 3 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)
- art. 20 ust. 1 ustawy z: dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza

**Rada Gminy Nędza
uchwała:**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Zawada Książęca,

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje tereny położone w gminie Nędza, w sołectwie Zawada Książęca – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

§ 3

Przedmiotem planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – poprzez ustalenie:

1. Przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów
2. Zasad kształtowania systemów komunikacji
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
4. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej. Ustalenia wymieniane w punktach 1, 2, 3, 4 i 5, stanowią kolejne rozdziały przepisów szczegółowych uchwały.

§ 4

Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2. Załącznik graficzny nr 1a – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym,
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 5

W niniejszej uchwale:

1. plan – oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale,
2. rysunek planu – oznacza załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
3. uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Nędza,
4. Jednostka planu – oznacza teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. przepisy szczególne – oznaczają obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. pojęcia: obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, budowa, roboty budowlane, powierzchnia terenu biologicznie czynna, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek użyteczności publicznej, zabudowa zagrodowa, ciąg pieszo-jezdny – rozumiane są zgodnie z prawem budowlanym,
7. wysokość budynku – oznacza wysokość, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do:
 - górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki albo
 - najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją albo
 - najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy)

- lub punktu zbiegu połaci dachowych albo
- najwyższej położonej części górnej powierzchni innego przekrycia
 - w zależności od tego, który wymiar jest największy,
- 8. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznacza zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z tym, że rodzaj zabudowy, jak również zakres funkcji dopuszczonych w ramach lokali użytkowych, określają ustalenia planu,
- 9. powierzchnia zabudowy budynku – rozumiana jest zgodnie z przepisami o ewidencji gruntów i budynków,
- 10. powierzchnia sprzedaży – rozumiana jest zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 11. działka budowlana – rozumiana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 12. pojęcia: droga, ulica, jezdnia, pas drogowy, obiekt mostowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
- 13. pojęcia: historyczny zespół budowlany, prace konserwatorskie, prace restauratorskie, badania archeologiczne – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 14. pojęcia: starodrzew, zadrzewienia, drzewostan o charakterze parkowym, pomnik przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, korytarz ekologiczny – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- 15. pojęcia: kompensacja przyrodnicza, najlepsza dostępna technika, poważna awaria, substancja niebezpieczna, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – rozumiane są zgodnie z prawem ochrony środowiska.
- 16. tereny rolnicze – oznaczają pola orne oraz użytki zielone (łąki, pastwiska) a także grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 17. pojęcia: lasy ochronne, gospodarka leśna – rozumiane są zgodnie z przepisami o lasach,
- 18. pojęcia: ścieki bytowe – rozumiane są zgodnie z prawem wodnym oraz przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przepisy dotyczące przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Przeznaczenie terenów oraz linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linię zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7

Ustala się **ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji** w tamach określonego przeznaczenia terenów:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MNe**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości rzemiosła produkcyjnego

- usług handlu hurtowego
- składów i magazynów
- budynków inwentarskich
- lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
- prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN/Uc**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, takich jak:
 - usługi związane z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacje paliw
 - usługi transportowe
 - funkcje związane ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujące się wysokim poziomem hałasu
 - wytwórczość i rzemiosło produkcyjne
 - usługi handlu hurtowego
 - składy i magazyny
 - budynki inwentarskie

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U, MN/RM/U**:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z

wyjątkiem linii elektroenergetycznych

4. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej
 - linii elektroenergetycznych
 - rurociągów służących do przesyłania wody
 - instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
 - sieci kanalizacyjnych
 - urządzeń przeciwpowodziowych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
 - usług i handlu hurtowego
 - składów i magazynów nie związanych z zabudową zagrodową
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

5. Dla terenów oznaczonych symbolem U:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z

wyjątkiem linii elektroenergetycznych

d. zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych

6. Dla terenów oznaczonych symbolem RM

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach: szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych
- d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, nie związanych z przeznaczeniem terenu, a w szczególności:
 - usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
 - stacji paliw
 - usług transportowych
 - funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
 - funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
 - wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
 - usług handlu hurtowego
 - składów i magazynów
 - lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
 - prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

§ 8

Ustala się **linie zabudowy** dla budynków:

1. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych: min. 8m
 2. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych: min. 6m
 3. Od granicy lasu min. 20m
 4. Od granicy wód min. 20m
- chyba, że w przepisach dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych jednostek planu postanowiono inaczej.

Na terenach, dla których ustalenia planu nie precyzują linii zabudowy, należy zachować minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni a także od granicy lasów i wód, określone w przepisach szczególnych.

Na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej linie zabudowy podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3. uchwały.

§ 9

Procesy scalania i podziałów nieruchomości na terenach objętych planem podlegają zasadom i warunkom określonym w przepisach szczególnych.

Projekty dotyczące scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3 uchwały.

Ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach poszczególnych jednostek planu określają parametry działek z prawem zabudowy.

§ 10

Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar, z wyjątkiem grodzenia terenów stref ochronnych oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 11

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNe** oraz kolejnymi numerami od **01** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy:
 - w zabudowie wolno stojącej 10 arów
 - w zabudowie bliźniaczej 6 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy: 20m
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki

- c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 25% powierzchni działki
- d. maksymalna wysokość budynków: 10m
- e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
- f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°

5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały

– stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/Uc** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. usługi centrotwórcze – w szczególności: handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, opieki społecznej, obsługi bankowej, obsługi firm, turystyki, sportu i rekreacji.
 2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
 3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
 4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki
 - b. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
 5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4 i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MM/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. usługi w szczególności: handlu, rzemiosła, obsługi podróżnych, obsługi firm, gastronomii, administracji, zdrowia, kultury.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy 12 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy 30m
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej; 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30% powierzchni działki
 - d. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²
 - e. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - f. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - g. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek; spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **19** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 15 arów
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków z wyjątkiem szklarni: 30% powierzchni działki
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/RM/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **15** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
 - c. usługi – w szczególności: handlu, rzemiosła, obsługi podróźnych, obsługi firm, gastronomii, administracji, zdrowia, kultury.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotycząca funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy 12 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy 20m
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków z wyjątkiem szklarni: 30% powierzchni działki
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zabudowy usługowej

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu; usługi – w szczególności: handlu, gastronomii, obsługi podróźnych, administracji, kultury, obsługi bankowej, obsługi firm, z zastrzeżeniem punktu 3f.
2. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a. minimalna wielkość: powierzchni terenu biologicznie, czynnej: 25% powierzchni terenu
 - b. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 50% powierzchni terenu
 - c. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 1000m²
 - d. maksymalna wysokość budynków: 12m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. możliwość adaptacji istniejącej funkcji wytwórczej na terenie jednostki **U 02**
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Zaleca się realizację zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu sporządzonego dla całej jednostki planu.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UKs** oraz numerami **01, 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi kultu religijnego.
2. Utrzymanie i adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UKs/ZC 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. usługi kultu religijnego
 - b. cmentarz
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. adaptacja istniejącego zagospodarowania
 - b. możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów
 - c. zagospodarowanie i użytkowanie cmentarza na cele grzebalne zgodnie z przepisami szczególnymi
 - d. ochrona układu kompozycyjnego cmentarza oraz obiektów o wartościach zabytkowych – zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 3 uchwały,
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 20

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. przeznaczenie terenu: usługi oświaty.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. utrzymanie i adaptacja istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów
 - b. lokalizacja nowych obiektów według następujących zasad:
 - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu
 - maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30% powierzchni terenu

- maksymalna wysokość budynków: 12m
- linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
- geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 21

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. utrzymanie i adaptacja istniejącego boiska sportowego
 - b. możliwość lokalizacji obiektów towarzyszących boisku sportowemu, w szczególności takich, jak: zaplecze socjalne, sanitarne i gastronomiczne, trybuny dla widzów, sala gimnastyczna, siłownia, basen, obiekty małej architektury
 - c. lokalizacja nowych obiektów według następujących zasad:
 - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni terenu
 - maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30% powierzchni terenu
 - maksymalna wysokość budynków: 10m
 - linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - d. możliwość zagospodarowania terenu jako urządzonej zieleni parkowej
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu. Zaleca się realizację zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu sporządzonego dla całej jednostki planu.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 22

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **11** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu

- w życie uchwały: 12 arów
- b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki
- c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków, z wyjątkiem szklarni: 40% powierzchni działki
- d. maksymalna wysokość budynków: 10m
- e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
- f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
- stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej-jednostki planu.

§ 23

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/Z** oraz kolejnymi numerami od **01** do **06** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, tereny otwarte, zieleni.
2. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. Adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. ochrona istniejącej zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych
 - b. możliwość prowadzenia gospodarki rolnej stosownie do przepisów szczególnych
 - c. przeciwdziałanie odłogowaniu
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zieleni i wód

§ 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio gospodarce leśnej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami szczególnymi o lasach.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 25

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

Z oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się;

1. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte, zieleni.
2. Ochronę istniejącej zieleni
3. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu,

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** oraz numerami **01**, **02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów małej architektury.
3. Zagospodarowanie terenu w postaci urządzonej zieleni parkowej,
4. Obowiązek spełnienia – przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZO** oraz kolejnymi numerami od **01** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej – ogrody,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. zakaz zabudowy, z wyjątkiem szklarni
 - b. możliwość użytkowania ogrodniczego, sadowniczego lub rolniczego
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: cmentarz.
2. Użytkowanie terenu na cele grzebalne po spełnieniu określonych w przepisach szczególnych wymagań, dotyczących w szczególności badań hydrogeologicznych warunków gruntowych.
3. Zagospodarowanie cmentarza zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu,

§ 29

Dla taranów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/Z** oraz kolejnymi numerami od **01** do **06** ustala się;

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe wraz z towarzyszącą zielenią.
2. Ochronę wód powierzchniowych oraz zieleni stosownie do przepisów szczególnych,
3. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu, w tym możliwość prowadzenia gospodarki hodowlanej i rybackiej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
6. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4, i 5, uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące zasad kształtowania systemów komunikacji

§ 30

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
3. Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, w tym klasy i inne parametry dróg.

§ 31

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Dojazd do istniejącej i projektowanej funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu z istniejących oraz projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych, a także ciągów pieszo-jezdných, z zastrzeżeniem punktów 2 i 3,
2. W granicach poszczególnych jednostek planu dopuszcza się zastosowania dojazdów i dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdných, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość ciągu spełnia łącznie następujące wymagania:
 - a. jest nie mniejsza niż 5m
 - b. umożliwia ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu
 - c. zapewnia możliwość umieszczenia elementów i

urządzeń” związanych z ciągiem, wynikających z jego docelowych funkcji oraz uwarunkowań terenowych

- d. pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury termicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia
 - e. uwzględnia uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne oraz sposób wysokościowego rozwiązania ulicy
 - f. uwzględnia wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz uwarunkowania ochrony środowiska
 - g. jest zgodna z przepisami szczególnymi, zwłaszcza w zakresie wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego,
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg innych niż wymienione w punktach 1 i 2 – na warunkach ustalonych przez administratorów dróg.
 4. Maksymalne ograniczenie wjazdów bramowych przy drogach zbiorczych i głównych, z zastrzeżeniem punktu 3.
 5. Lokalizacja miejsc parkingowych oraz garaży w ilości zapewniającej obsługę istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działek inwestorów,

§ 32

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 33

Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg, na zasadach określonych w rozdziale 4. uchwały.

§ 34

Ustala się możliwość lokalizacji pasów postojowych, pasów zieleni oraz ścieżek rowerowych w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 35

Ustala się zakończenie dróg lokalnych i dojazdowych a także ciągów pieszo-jezdných placami do zawracania samochodów – w miejscach oznaczonych na rysunku planu. Plac do zawracania samochodów na drodze pożarowej powinien mieć wymiary co najmniej 20 x 20m, a w pozostałych przypadkach co najmniej 12,5 x 12,5m – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 36

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga zbiorcza.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m,
z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 7m
 - c. lokalizacja wydzielonego pasa jezdni do obsługi przyległego zagospodarowania terenu w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki terenowe i istniejące zagospodarowanie
 - d. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie za szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadniono trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu,
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 37

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** oraz numerami **01, 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga lokalna.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 6m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie 2a szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 38

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** oraz kolejnymi numerami od **01** do **17** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa,
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10m,
z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 5m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie 2a szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu

4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 39

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UTs** oraz numerami **01, 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: parking.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. zakaz zabudowy
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 15% powierzchni terenu
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 40

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a. „B” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - b. „OW” – strefa obserwacji archeologicznej,
 - c. „K” – strefa ochrony krajobrazu,
 - d. „E” – strefa ochrony ekspozycji.
2. Ochronę obiektów zabytkowych.

§ 41

Wyznacza się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej „B”**, obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi z kościołem parafialnym p. w. św. Józefa Robotnika oraz zachowaną w dużym stopniu tradycyjną zabudowę siedliskową z końca XIX i początku XX wieku.

§ 42

Dla terenów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „B”:

1. Ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, w szczególności takich jak:
 - a. historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - b. obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c. charakter i skala zabudowy tradycyjnej,
 - d. historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
 - e. elementy historycznej kompozycji zieleni,

2. Zaleca się podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, w szczególności poprzez:
 - a. uczytlnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b. uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,
 - c. prace konserwatorskie i restauratorskie w odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
 - d. przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
 - f. nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań dotyczących:
 - a. podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
 - b. zagospodarowania terenów publicznych,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórkę, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. prac przy zachowanych elementach historycznego układu zieleni.
4. Wymienione w punkcie 3. projekty i działania podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków szczególnie w zakresie:
 - a. lokalizacji obiektów budowlanych, w tym linii zabudowy,
 - b. wysokości obiektów budowlanych,
 - c. elewacji budynków i formy dachów,
 - d. kolorystyki i materiałów w odniesieniu do prac przy najbardziej wartościowych obiektach.
5. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

§ 43

Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej „OW”:

1. **OW₁** – strefa obejmująca stary cmentarz przy ul.

Raciborskiej, założony ok. 1870 roku, z drewnianą bramą wejściową o konstrukcji słupowej z 1870 roku, krzyżami nagrobnymi z końca XIX wieku, kamienną Piętą z 1870 roku, kamiennym krzyżem Boża Męka z 1935 roku oraz zbiorowymi mogiłami wojennymi,

2. **OW_x** – strefy ochrony poszczególnych stanowisk archeologicznych, poza obszarami większych skupisk, obejmujące obszar w promieniu 150m od centrum stanowiska.

§ 44

Dla terenów objętych **strefą obserwacji archeologicznej „OW”** ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego, wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną – dopuszczonych w ramach określonego w rozdziale 1, przeznaczenia terenów.

Prace ziemne planowane w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzane badaniami archeologicznymi.

§ 45

W celu ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego wyznacza się **strefy ochrony krajobrazu „K”**:

1. **K₁** – strefa obejmująca rozległy obszar terenów otwartych (pól uprawnych, łąk, pastwisk, zbiorników wodnych) pomiędzy Odrą a Rezerwatem Przyrody „Łęczak” z elementami krajobrazu naturalnego i kulturowego, stanowiący część historycznej kompozycji krajobrazowej związanej z rozwojem przestrzennym jednostek osadniczych: wsi Łęg, Zawady Książęcej oraz pomocniczego gospodarstwa folwarcznego Orzeszków
2. **K₂** – strefa obejmująca stary cmentarz przy ul. Raciborskiej, założony ok. 1870 roku, z drewnianą bramą wejściową o konstrukcji słupowej z 1870 roku, krzyżami nagrobnymi z końca XIX wieku, kamienną Piętą z 1870 roku, kamiennym krzyżem Boża Męka z 1935 roku oraz zbiorowymi mogiłami wojennymi

§ 46

Dla terenów objętych strefą ochrony krajobrazu „K” ustala się:

1. Ochronę krajobrazu naturalnego i kulturowego, w tym zachowanych elementów, takich jak: historyczne rozłogi pól uprawnych, sieć drożna, zadrzewienia, a także obiekty o wartościach zabytkowych
2. Ochronę układu kompozycyjnego cmentarza wraz z zachowanymi elementami w postaci nagrobków, figur i krzyży
3. Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkiej działalności, związanej

z ingerencją w krajobraz naturalny i kulturowy, w szczególności w zakresie wysokości obiektów oraz kształtowania wysokiej zieleni.

§ 47

W celu ochrony widoków, przedpola widokowego oraz ekspozycji i panoram historycznych jednostek osadniczych wraz z charakterystycznymi dominantami w krajobrazie wyznacza się **strefy ochrony ekspozycji „E”**:

1. **E₁** – strefa obejmująca rozległą panoramę wsi Zawada Książęca z sylwetą kościoła parafialnego p. w. Św. Józefa Robotnika od strony północnej i wschodniej (widok z ul. Powstańców Śląskich w Trawnikach)
2. **E₂** – strefa obejmująca ciąg widokowy z ul. Odrzańskiej w Ciechowicach w kierunku południowym na panoramę wsi Zawada Książęca z sylwetą kościoła parafialnego p. w. Św. Józefa Robotnika
3. **E₃** – strefa obejmująca ciąg widokowy z ul. Wyzwolenia w Łęgu w kierunku północnym na sylwetę kościoła parafialnego p.w. Św. Józefa Robotnika w Zawadzie Książęcej.

§ 48

Dla terenów objętych strefą ochrony ekspozycji „E” ustala się:

1. Ochronę widoków, przedpola widokowego oraz ekspozycji i panoram historycznych jednostek osadniczych wraz z charakterystycznymi dominantami w krajobrazie,
2. Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkiej działalności, związanej z realizacją obiektów i sadzeniem drzew, mogących stwarzać zagrożenie dla widoków, przedpola widokowego oraz ekspozycji i panoram, w szczególności w zakresie wysokości obiektów oraz kształtowania wysokiej zieleni.

§ 49

Ochronie podlegają następujące **obiekty zabytkowe**:

1. kościół parafialny p. w. Św. Józefa Robotnika z lat 1954-56 przy ul. Raciborskiej
2. stary cmentarz przy ul. Raciborskiej, o regularnym układzie, założony ok. 1870 roku, z drewnianą bramą wejściową o konstrukcji słupowej z 1870 roku, krzyżami nagrobnymi z końca XIX wieku, kamienną Piętą z 1870 roku, kamiennym krzyżem Boża Męka z 1935 roku oraz zbiorowymi mogiłami wojennymi,
3. budynek szkoły z ok. 1900 roku przy ul. Szkolnej 2.
4. neogotycka kaplica p.w. Św. Jana Nepomucena z 1934 roku przy ul. Raciborskiej 55a; we wnętrzu

drewniany polichromowana figura św. Jana Nepomucena z 1. połowy XIX wieku,

§ 50

W stosunku do obiektów zabytkowych, wymienionych w **§ 49**:

1. Zabrania się niszczenia, uszkodzania i dewastowania obiektów.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań, dotyczących:
 - a. scaleń nieruchomości i podziałów geodezyjnych,
 - b. zagospodarowania terenu,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy; a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części,
 - e. kształtowania zieleni oraz prac przy zachowywanych elementach historycznego układu zieleni,
 - f. prac ziemnych.
3. Zaleca się prace konserwatorskie i restauratorskie.
4. Zaleca się podjęcie działań, zmierzających do objęcia obiektów formami ochrony zabytków, stosownie do przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności do wpisania najcenniejszych obiektów do rejestru zabytków.

Rozdział 4

Przepisy dotycząca zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 51

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zdrowia ludzi, w tym:
 - a. ochrony powietrza atmosferycznego,
 - b. ochrony wód i gruntów,
 - c. ochrony elementów przyrodniczych,
 - d. ochrony przed hałasem oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu,
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub

obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak:

- a. tereny i obiekty cenne ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody,
- b. obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych,
- c. tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu ze względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi.

§ 52

W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się;

1. Zastosowanie do celów grzewczych oraz technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia i minimalizujących zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, opartych na najlepszej dostępnej technice – stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

§ 53

W zakresie **ochrony wód i gruntów** ustala się:

1. Obowiązek odpowiedniego utwardzenia ulic i parkingów, a także terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Obowiązek sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla magazynowania i składowania substancji oraz odpadów, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych,
4. Zakaz nawożenia gruntów ściekami.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód deszczowych zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5, uchwały,
7. Ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w strefach ochrony sanitarnej – zgodnie z przepisami określonymi w § 61.

§ 54

W zakresie **ochrony elementów przyrodniczych** ustala się:

1. Ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu i zadrzewień, poza uzasadnionymi przypadkami, o których mowa w punkcie 2
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa (np konieczne wycinki zieleni trwałej) – obowiązek podejmowania działań, mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

§ 55

W zakresie **ochrony przed hałasem** oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu u stala się:

1. Ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji w ramach określonego przeznaczenia terenów – zgodnie z § 7 uchwały
2. Obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikających ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska
 - a. na terenach oznaczonych symbolami **MNe, MN/Uc, MN/U, MN/RM, RM, MN/RM/U** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową
 - b. na terenach usług oświaty oznaczonych symbolem **UO** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem, dzieci i młodzieży,
 - c. na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami **US** – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem.
4. Obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń, takich jak np: ekrany akustyczne, szpalery zieleni itp. – w przypadku użytkowania terenu w sposób powodujący ponadnormatywne oddziaływanie.
5. Obowiązek zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia negatywnego oddziaływania określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji takich przedsięwzięć na terenach, dla których ustalenia planu dopuszczają ich lokalizację,
6. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 56

Ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe, a także znaczenie ochronne, ochronie podlegają;

1. Tereny położone w parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, zgodnie z Planem Ochrony Parku
2. Tereny położone w rezerwacie przyrody „Łęczczok”
3. Lasy ochronne
4. Korytarze ekologiczne.

§ 57

Ze względu na położenie w **parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”**, na całym obszarze objętym planem obowiązującym określone w przepisach szczególnych o ochronie przyrody zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w parku krajobrazowym – zgodnie z Planem Ochrony Parku.

§ 58

Na terenie **rezerwatu przyrody „Łęczczok”** obowiązują określone w przepisach szczególnych o ochronie przyrody zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w rezerwacie przyrody.

§ 59

W **lasach ochronnych** obowiązują określone w przepisach szczególnych o lasach zasady prowadzenia gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez zachowanie trwałości lasów oraz ich zagospodarowanie i ochronę.

§ 60

Na obszarach stanowiących **korytarze ekologiczne** zagospodarowanie i użytkowanie terenu powinno umożliwiać migracje roślin i zwierząt.

§ 61

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę gleb i zasobów wodnych oraz zdrowia ludzi, ochronie podlegają strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy – zgodnie z obowiązującymi unormowaniami prawnymi, określonymi w przepisach szczególnych. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych **odległości od cmentarzy**:

1. 500m – dla ujęć wody o charakterze zbiorników

wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych

2. 150m – dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem punktu 3,
3. 50m – dla zabudowań i zakładów oraz studzien, źródeł i strumieni, wymienionych w punkcie 2., pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone

– stosownie do przepisów szczególnych.

Odległości podane w punktach: 1, 2, 3. należy zwiększyć jeśli taka potrzeba wynika z raportu o oddziaływaniu cmentarza na środowiska.

§ 62

Za względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi, szczególnym warunkom zagospodarowania; oraz ograniczeniom w użytkowaniu podlegają:

1. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi
2. Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin.

§ 63

Na terenach narażonych na **niebezpieczeństwo powodzi**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ** ustala się:

1. Zakaz lokalizacji funkcji stwarzających zagrożenie dla: życia lub zdrowia ludzi, w tym szczególnie zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, jak również mogących mieć wpływ na pogorszenie stanu środowiska, w szczególności takich jak:
 - a. składowiska i magazyny substancji niebezpiecznych,
 - b. składowiska odpadów i paliw stałych,
 - c. magazyny i stacje paliw płynnych,
 - d. magazyny nawozów i środków ochrony roślin,
 - e. oczyszczalnie ścieków,
 - f. ферmy hodowlane,
 - g. cmentarze,
 - h. instalacje mogące powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określone w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska,
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a. zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu prawa wodnego
- b. obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych zakazów dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych
- c. obowiązek stałego utrzymywania drożności koryt cieków i kanałów oraz ograniczenia do minimum ilości przeszkód mogących utrudnić spływ wielkiej wody, szczególnie w pobliżu obiektów mostowych
- d. realizowanie zadań modernizacyjnych oraz inwestycyjnych w zakresie obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

§ 64

Na obszarach występowania udokumentowanych **złóż kopalin**;

1. Złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.
2. Wydobywanie kopalin objętych koncesją w granicach obszaru górniczego podlega warunkom określonym w przepisach szczególnych, a zwłaszcza:
 - a. eksploatację złoża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobywania i zagospodarowania kopaliny
 - b. podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze– stosownie do przepisów szczególnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpowodziowej

§ 65

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicz-

nej istniejących i projektowanych funkcji na terenie poszczególnych jednostek planu

3. Strefy techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasady ich zagospodarowania
4. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami
5. Przepisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

§ 66

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem miejscowym – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z właścicielami, władającymi lub zarządcami terenu - zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi. W szczególności ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczanym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 67

Ustala się **strefy techniczne** wyłączone z zabudowy:

1. Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV – po 8m od osi linii
2. Wokół stacji transformatorowych – 5 x 5m
3. – zgodnie z przepisami szczególnymi.
Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi, wymienionymi w punktach 1 – 2, podlega zasadom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych. Na etapie prac projektowych i inwestycyjnym należy uwzględnić określone w przepisach szczególnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obiektów budowlanych.

§ 68

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - a. z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami administratora sieci lub
 - b. ze studni gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
2. Uściślenie warunków zaopatrzenia w wodę. przez dysponenta sieci wodociągowej na etapie prac projektowych.
3. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek zachowania minimalnych odległości od cmentarzy – zgodnie z przepisami określonym w rozdziale 4. uchwały.

§ 69

W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1. Odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a. do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem podpunktów b i c,
 - b. do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków, pod warunkiem bezwzględnego podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
 - c. możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do lokalnych oczyszczalni ścieków i po ich oczyszczeniu, zgodnie zobowiązującymi normami, odprowadzenie do istniejących cieków – na warunkach określonych przez administratora cieków, po uzyskaniu wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń.
2. Uściślenie warunków odprowadzenia ścieków bytowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 70

W zakresie **odprowadzenia wód deszczowych** ustala się:

1. Odprowadzenie wód deszczowych:
 - a. do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem podpunktu b,
 - b. możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo lub rowami otwartymi do istniejących cieków pod warunkiem, że odprowadzane wody deszczowe spełniają aktualne wymagania z zakresu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz ochrony środowiska.
2. Obowiązek oczyszczania wód deszczowych spływających z ulic i parkingów, a także z terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów w sposób zapewniający ochronę gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych
3. Uściślenie warunków odprowadzenia wód deszczowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 71

W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1. Lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o wymiarach 5 x 5m posiadających dostęp do drogi publicznej, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych z istniejących linii średniego napięcia.
3. Zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub napowietrznymi niskiego napięcia, zgodnie z wa-

- runkami dysponenta sieci,
4. Uściślenie warunków zasilania przez dysponenta sieci elektroenergetycznej na etapie prac projektowych.
5. Możliwość przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych na podstawie warunków przebudowy ustalanych przez dysponenta sieci.

§ 72

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

1. Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
2. Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarka odpadami i ochrony środowiska.
3. Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.
4. Zakaz składowania odpadów.

§ 73

Ustala się obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów **ochrony przeciwpożarowej**, dotyczących w szczególności:

1. Wydzielenia i utrzymania stref pożarowych oraz pasów przeciwpożarowych
2. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym odległości pomiędzy obiektami budowlanymi a także dojść, dojazdów i dróg ewakuacyjnych
3. Dróg pożarowych
4. Zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów
5. Zabezpieczenia przeciwpożarowego zbioru, transportu i składowania palnych płodów rolnych
6. Przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 74

Zgodnie z art. 15 ust. 2 punkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty w wysokości:

1. 30% wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu
2. 0% wzrostu wartości nieruchomości na pozostałych terenach objętych planem,

§ 75

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy,

§ 76

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa śląskiego,

§ 77

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner



PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
mgr Waldemar Wiesner

LEGENDA:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN _h	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MN/RM	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / ZABUDOWA ZAGRODOWA
MN/U _g	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI CENTROTWÓRCZE
MN/U	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI
MN/RM/U	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / ZABUDOWA ZAGRODOWA / USŁUGI

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U	USŁUGI
UO	USŁUGI OŚWIATY
UK _g	USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
UK _g /ZC	USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO/TERENY CMENTARZY
US	USŁUGI SPORTU
UT _g	PARKING, USŁUGI ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ PASAŻERÓW W TRANSPORCIE DROGOWYM

TERENY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO

RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
R/Z	TERENY ROLNICZE, TERENY OTWARTE, ZIELEŃ

TERENY ZIELENI I WÓD

ZC	TERENY CMENTARZY
Z	TERENY OTWARTE, ZIELEŃ
ZO	ZIELEŃ URZĄDZONA - OGRODY
ZL	LAS
WS/Z	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ
ZP	ZIELEŃ URZĄDZONA

TERENY KOMUNIKACJI

KDZ	DROGA ZBIORCZA
KDL	DROGA LOKALNA
KDD	DROGA DOJAZDOWA

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

	STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU "K"
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI "E"

OBIEKTY ZABYTEKÓW

	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
--	---------------------------

TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, W TYM USTALONE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

tereny i obiekty cenne ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody

	GRANICA REZERWATU PRZYRODY ("ŁĘŻCZOK")
	KORYTARZE EKOLOGICZNE

obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości a także ze względu na ochronę zasobów wodnych

	STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY
--	---

tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu ze względu na zagrożenie wystąpienia zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizycznymi oraz działalnością człowieka

TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

POZOSTAŁE OZNACZENIA

	OPLATA PLANISTYCZNA
	STREFY TECHNICZNE (WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB OGRANICZONEJ ZABUDOWY)
	LINIE ENERGETYCZNE
	GRANICE ADMINISTRACYJNE

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

Załącznik nr 1 b

do uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/344/05 z dnia 5 grudnia 2005 r.
w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nęcza
dla obszaru obejmującego sołectwo Zawada Książęca

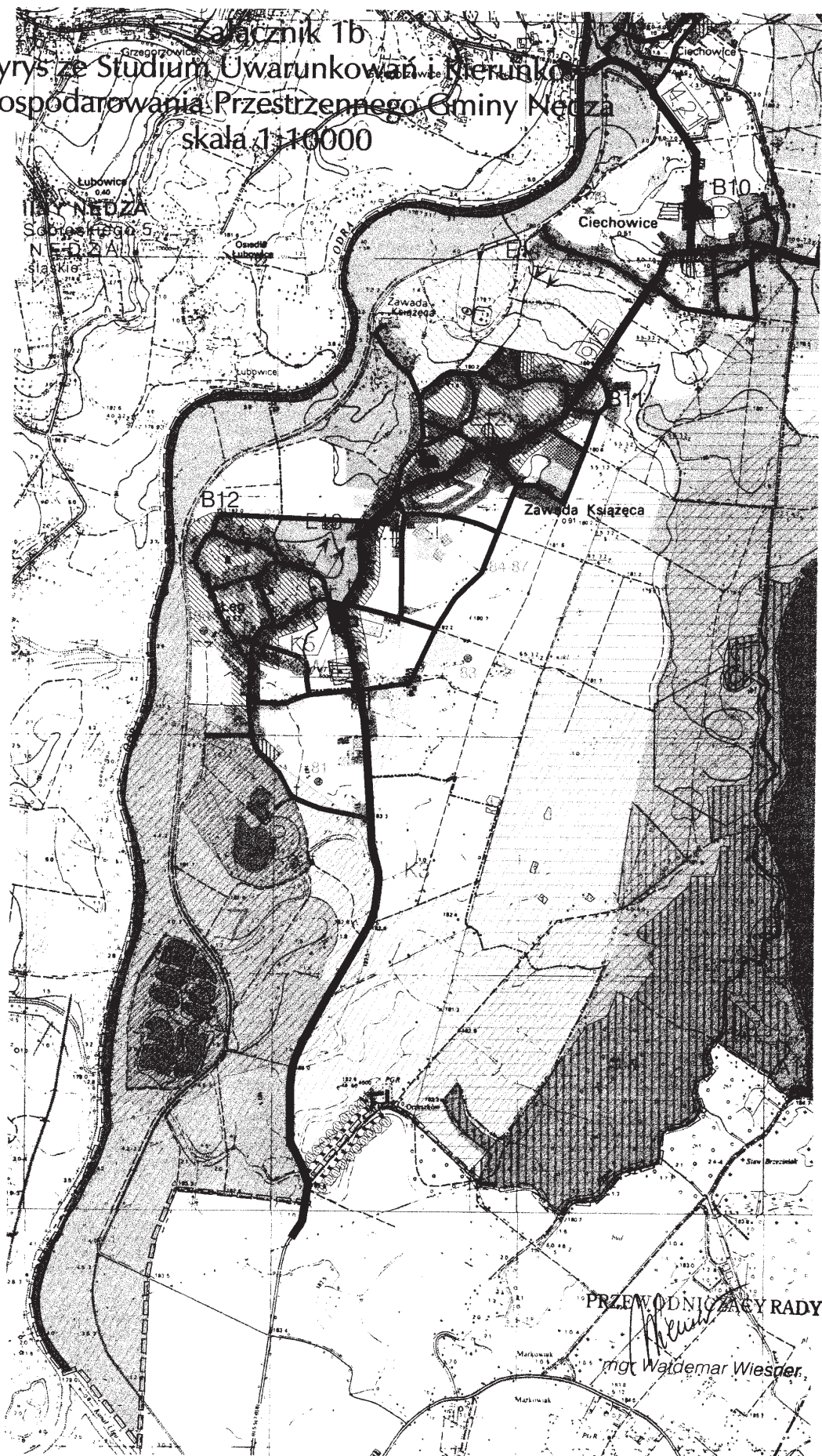
WYRYS

ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NĘCZA

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

Załącznik 1b
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nędza
skala 1:10000



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/344/05
z dnia 5 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar sołectwa Zawada Książęca

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła nie uwzględnić uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar sołectwa Zawada Książęca wniesionej przez:

1. Parafia Rzymsko-Katolicka św. Józefa Robotnika, ul. Raciborska 43, Zawada Książęca, pismo z dnia 12.08.2005 r.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **częściowo nie uwzględnić uwagi** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar sołectwa Zawada Książęca wniesionej przez:

1. Badura Piotr, zam.: ul. Koszykowa 6, Nędza, pismo z dnia 21.07.2005 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/344/05
z dnia 5 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar sołectwa Zawada Książęca

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 111 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Nędza, z zastrzeżeniem punktu 2 i 3.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego,
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 3 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

229

**UCHWAŁA NR XXXVIII/345/05
Rady Gminy Nędza**

z dnia 5 grudnia 2005 roku

**w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO gminy Nędza
dla obszaru obejmującego sołectwo Łęg**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. nr 142 poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami)
 - art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 roku z późniejszymi zmianami)
- po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza

**Rada Gminy Nędza
uchwała:**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nędza dla obszaru obejmującego sołectwo Łęg.

Dział I

Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje tereny położone w gminie Nędza, w sołectwie Łęg – zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem planu jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – poprzez ustalenie:

1. Przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów
2. Zasad kształtowania systemów komunikacji
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
4. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
5. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej.

Ustalenia wymienione w punktach 1, 2, 3, 4 i 5 stanowią kolejne rozdziały przepisów szczegółowych uchwały.

§ 4

Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000,
2. Załącznik graficzny nr 1a – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym,
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 5

W niniejszej uchwale:

1. plan – oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia ujęte są w niniejszej uchwale,
2. rysunek planu – oznacza załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część uchwały,
3. uchwała – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Nędza,
4. jednostka planu – oznacza teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. przepisy szczególne – oznaczają obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6. pojęcia: obiekt budowlany, budynek, budowla,

obiekt małej architektury, tymczasowy obiekt budowlany, budowa, roboty budowlane, powierzchnia terenu biologicznie czynna, budynek mieszkalny, budynek zamieszkania zbiorowego, budynek użyteczności publicznej, zabudowa zagrodowa, ciąg pieszo-jezdny – rozumiane są zgodnie z prawem budowlanym,

7. wysokość budynku – oznacza wysokość, służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do:
 - górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki albo
 - najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją albo
 - najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych albo
 - najwyższej położonej części górnej powierzchni innego przekrycia – w zależności od tego, który wymiar jest największy,
8. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznacza zabudowę jednorodzinną w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z tym, że rodzaj zabudowy, jak również zakres funkcji dopuszczonych w ramach lokali użytkowych, określają ustalenia planu,
9. powierzchnia zabudowy budynku – rozumiana jest zgodnie z przepisami o ewidencji gruntów i budynków,
10. powierzchnia sprzedaży – rozumiana jest zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
11. działka budowlana – rozumiana jest zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami oraz o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
12. pojęcia: droga, ulica, jezdnia, pas drogowy, obiekt mostowy – rozumiane są zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
13. pojęcia: historyczny zespół budowlany, prace konserwatorskie, prace restauratorskie, badania archeologiczne – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
14. pojęcia: starodrzew, zadrzewienia, drzewostan o charakterze parkowym, pomnik przyrody, zespół przyrodniczo-krajobrazowy, korytarz ekologiczny – rozumiane są zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
15. pojęcia: kompensacja przyrodnicza, najlepsza dostępna technika, poważna awaria, substancja niebezpieczna, przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – rozumiane są zgodnie z prawem ochrony środowiska,
16. tereny rolnicze – oznaczają pola orne oraz użytki zielone (łąki, pastwiska) a także grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
17. pojęcia: gospodarka leśna – rozumiane są zgodnie z przepisami o lasach,

18. pojęcia: ścieki bytowe – rozumiane są zgodnie z prawem wodnym oraz przepisami o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przepisy dotyczące przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7

Ustala się **ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji** w ramach określonego przeznaczenia terenów:

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska
- b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii
- c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/RM:

- a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska

b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii

c. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:

- zespołów zabudowy mieszkaniowej
- linii elektroenergetycznych
- rurociągów służących do przesyłania wody
- instalacji do przesyłu gazu, pary wodnej lub ciepłej wody
- sieci kanalizacyjnych
- urządzeń przeciwpowodziowych

d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, a w szczególności:

- usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
- stacji paliw
- usług transportowych
- funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
- funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
- wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
- usług handlu hurtowego
- składów i magazynów nie związanych z zabudową zagrodową
- lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
- prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

3. Dla terenów oznaczonych symbolem RM:

a. zakaz realizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określonych w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska

b. zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii

c. zakaz lokalizacji określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z wyjątkiem linii elektroenergetycznych

d. zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, nie związanych z przeznaczeniem terenu, a w szczególności:

- usług związanych z obsługą motoryzacji, blacharstwem, lakiernictwem
- stacji paliw

- usług transportowych
- funkcji związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce drewna, kamienia lub metalu, charakteryzujących się wysokim poziomem hałasu
- funkcji powodujących wzmożony ruch pojazdów samochodowych, a zwłaszcza samochodów ciężarowych
- wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego
- usług handlu hurtowego
- składów i magazynów
- lokali gastronomicznych i handlu alkoholem
- prowadzenia działalności rozrywkowej, w tym dyskotek i agencji towarzyskich

§ 8

Ustala się **linie zabudowy** dla budynków:

1. Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych: min. 8m
 - 2- Od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych: min. 6m
 3. Od granicy lasu min. 20m
 4. Od granicy wód min. 20m
- chyba, że w przepisach dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych jednostek planu postanowiono inaczej.

Na terenach, dla których ustalenia planu nie precyzują linii zabudowy, należy zachować minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni a także od granicy lasów i wód, określone w przepisach szczególnych.

Na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej linie zabudowy podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3. uchwały.

§ 9

Procesy scalania i podziałów nieruchomości na terenach objętych planem podlegają zasadom i warunkom określonym w przepisach szczególnych.

Projekty dotyczące scalania i podziału nieruchomości na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów określonych w rozdziale 3 uchwały.

Ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach poszczególnych jednostek planu określają parametry działek z prawem zabudowy.

§ 10

Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

z wyjątkiem grodzenia terenów stref ochronnych oraz obrębów hodowlanych ustanowionych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 11

Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. usługi – w szczególności: handlu, rzemiosła, obsługi podróżnych, obsługi firm, gastronomii, administracji, zdrowia, kultury.
2. Rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolno stojąca, bliźniacza.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały:
 - minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy 12 arów
 - minimalna szerokość frontu działki z prawem zabudowy 30m
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków: 30% powierzchni działki
 - d. maksymalna powierzchnia sprzedaży: 300m²
 - e. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - f. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - g. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **12** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - b. zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.

3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 15 arów
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków z wyjątkiem szklarni: 30%
powierzchni działki
 - d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zabudowy usługowej

§ 14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.
2. Utrzymanie i adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.
3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** oraz kolejnymi numerami od **01** do **06** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Rodzaj zabudowy: wolno stojąca.
3. Ograniczenia dotyczące funkcji – zgodnie z § 7 uchwały.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a. minimalna powierzchnia działki z prawem zabudowy dla podziałów dokonywanych po wejściu w życie uchwały: 12 arów
 - b. minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki
 - c. maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków, z wyjątkiem szklarni: 40%
powierzchni działki

- d. maksymalna wysokość budynków: 10m
 - e. linie zabudowy – zgodnie z § 8 uchwały
 - f. geometria dachów: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/Z** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, tereny otwarte, zieleń.
2. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 3.
3. Adaptację istniejącego zagospodarowania, możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. ochrona istniejącej zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych
 - b. możliwość prowadzenia gospodarki rolnej stosownie do przepisów szczególnych
 - c. przeciwdziałanie odłogowaniu
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Tereny zieleni i wód

§ 17

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** oraz numerami **01, 02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: tereny otwarte, zieleń.
2. Ochronę istniejącej zieleni.
3. Zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 18

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZO** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona – ogrody.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a. zakaz zabudowy, z wyjątkiem szklarni
 - b. możliwość użytkowania ogrodniczego, sadowniczego lub rolniczego

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 19

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/Z 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe wraz z towarzyszącą zielenią.
2. Ochronę wód powierzchniowych oraz zieleni stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem punktu 4.
4. Adaptację istniejącego zagospodarowania; możliwość przeprowadzania remontów i modernizacji istniejących obiektów.
5. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu, w tym możliwość prowadzenia gospodarki hodowlanej i rybackiej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
6. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 2., 3., 4. i 5. uchwały
 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące zasad kształtowania systemów komunikacji

§ 20

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
3. Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji drogowej, w tym klasy i inne parametry dróg

§ 21

Ustala się zasady **obsługi komunikacyjnej**:

1. Dojazd do istniejącej i projektowanej funkcji na terenach poszczególnych jednostek planu z istniejących oraz projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych, a także ciągów pieszo-jezdných, z zastrzeżeniem punktów 2. i 3.
2. W granicach poszczególnych jednostek planu dopuszcza się zastosowanie dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdných, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość ciągu spełnia łącznie

następujące wymagania:

- a. jest nie mniejsza niż 5m
 - b. umożliwia ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu
 - c. zapewnia możliwość umieszczenia elementów i urządzeń związanych z ciągiem, wynikających z jego docelowych funkcji oraz uwarunkowań terenowych
 - d. pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia
 - e. uwzględnia uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne oraz sposób wysokościowego rozwiązania ulicy
 - f. uwzględnia wpływ istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz uwarunkowania ochrony środowiska
 - g. jest zgodna z przepisami szczególnymi, zwłaszcza w zakresie wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg innych niż wymienione w punktach 1 i 2 – na warunkach ustalonych przez administratorów dróg.
 4. Maksymalne ograniczenie wjazdów bramowych przy drogach zbiorczych i głównych, z zastrzeżeniem punktu 3.
 5. Lokalizacja miejsc parkingowych oraz garaży w ilości zapewniającej obsługę istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działek inwestorów.

§ 22

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 23

Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg, na zasadach określonych w rozdziale 4. uchwały.

§ 24

Ustala się możliwość lokalizacji pasów postojowych, pasów zieleni oraz ścieżek rowerowych w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 25

Ustala się zakończenie dróg lokalnych i dojazdowych a także ciągów pieszo-jezdných placami do zawracania samochodów – w miejscach oznaczonych na ry-

sunku planu. Plac do zawracania samochodów na drodze pożarowej powinien mieć wymiary co najmniej 20 x 20m, a w pozostałych przypadkach co najmniej 12,5 x 12,5m – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga zbiorcza.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 20m, z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 7m
 - c. lokalizacja wydzielonego pasa jezdni do obsługi przyległego zagospodarowania terenu w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki terenowe i istniejące zagospodarowanie
 - d. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie **2a** szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga lokalna.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 12m, z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 6m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy
3. Zmniejszenie określonej w punkcie **2a** szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 28

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** oraz kolejnymi numerami od **01** do **09** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.
2. Parametry drogi:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z zastrzeżeniem punktu 3.
 - b. minimalna szerokość jezdni 5m
 - c. lokalizacja chodników na terenach zabudowy

3. Zmniejszenie określonej w punkcie **2a** szerokości drogi w liniach rozgraniczających na odcinkach, gdzie jest to uzasadnione trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3., 4. i 5. uchwały – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 29

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a. „**B**” – strefa częściowej ochrony konserwatorskiej,
 - b. „**OW**” – strefa obserwacji archeologicznej,
 - c. „**K**” – strefa ochrony krajobrazu,
2. Ochronę obiektów zabytkowych.

§ 30

Wyznacza się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej „B”** obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi z zachowaną w znacznym stopniu tradycyjną zabudową siedliskową z licznymi przykładami budownictwa mieszkalnego i gospodarczego z końca XIX i początku XX wieku.

§ 31

Dla terenów objętych strefą częściowej ochrony konserwatorskiej „**B**”:

1. Ustala się ochronę historycznego układu przestrzennego oraz zachowanych elementów o wartościach kulturowych, w szczególności takich jak:
 - a. historyczne podziały własnościowe i funkcjonalne,
 - b. obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c. charakter i skala zabudowy tradycyjnej,
 - d. historyczny przebieg dróg i rozmieszczenie placów,
 - e. elementy historycznej kompozycji zieleni.
2. Zaleca się podejmowanie działań zmierzających do rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego oraz jego zasadniczych elementów, w szczególności poprzez:
 - a. uczytelnienie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b. uzupełnienie elementów historycznych układów zieleni,
 - c. prace konserwatorskie i restauratorskie w

- odniesieniu do najbardziej wartościowych obiektów,
- d. przeprowadzanie remontów i modernizacji oraz adaptacji do współczesnej funkcji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. dostosowanie lokalizacji nowej zabudowy do historycznego układu przestrzennego,
 - f. nawiązanie architektury nowych obiektów do form zabudowy tradycyjnej.
3. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań dotyczących:
- a. podziałów geodezyjnych na działki budowlane,
 - b. zagospodarowania terenów publicznych,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e. prac przy zachowanych elementach historycznego układu zieleni.
4. Wymienione w punkcie 3. projekty i działania podlegają uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków szczególnie w zakresie:
- a. lokalizacji obiektów budowlanych, w tym linii zabudowy,
 - b. wysokości obiektów budowlanych,
 - c. elewacji budynków i formy dachów,
 - d. kolorystyki i materiałów w odniesieniu do prac przy najbardziej wartościowych obiektach.
5. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów o wartościach zabytkowych, wyłącznie na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

§ 32

Wyznacza się **strefy obserwacji archeologicznej „OW”** – strefy ochrony poszczególnych stanowisk archeologicznych, obejmujące obszar w promieniu 150m od centrum stanowiska.

§ 33

Dla terenów objętych **strefą obserwacji archeologicznej „OW”** ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, ustalającym warunki nadzoru archeologicznego, wszelkich inwestycji budowlanych, a także prac ziemnych, w tym

melioracyjnych oraz związanych z infrastrukturą techniczną – dopuszczonych w ramach określonego w rozdziale 1. przeznaczenia terenów.

Prace ziemne planowane w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi.

§ 34

W celu ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego wyznacza się **strefę ochrony krajobrazu „K”**, obejmującą rozległy obszar terenów otwartych (pól uprawnych, łąk, pastwisk, zbiorników wodnych) pomiędzy Odrą a Rezerwatem Przyrody „Łęczczak” z elementami krajobrazu naturalnego i kulturowego, stanowiący część historycznej kompozycji krajobrazowej związanej z rozwojem przestrzennym jednostek osadniczych: wsi Łęg, Zawady Książęcej oraz pomocniczego gospodarstwa folwarcznego Orzeszków.

§ 35

Dla terenów objętych strefą ochrony krajobrazu „K” ustala się:

1. Ochronę krajobrazu naturalnego i kulturowego, w tym zachowanych elementów, takich jak: historyczne rozłogi pól uprawnych, sieć drożna, zadrzewienia, a także obiekty o wartościach zabytkowych,
2. Obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkiej działalności, związanej z ingerencją w krajobraz naturalny i kulturowy, w szczególności w zakresie wysokości obiektów oraz kształtowania wysokiej zieleni.

§ 36

Ochronie podlegają następujące **obiekty zabytkowe:**

1. kaplica p. w. Św. Jana Nepomucena z 1909 roku przy ul. Okrężnej 20 z drewnianą polichromowaną figurą Św. Jana Nepomucena z połowy XIX wieku
2. neogotycka kaplica p. w. Najświętszej Marii Panny z 1889 roku przy ul. Saperskiej 1; obok kaplicy kamienny krucyfiks z końca XIX wieku
3. kaplica p. w. Matki Boskiej z końca XIX wieku przy ul. Żwirowej, usytuowana za wsią w miejscu dawnego cmentarza cholerycznego
4. zespół dawnego pomocniczego gospodarstwa folwarcznego Orzeszków, założonego na planie podkowy – zabudowa mieszkalna i gospodarcza z aleją starodrzewu prowadzącą do zespołu folwarcznego

§ 37

W stosunku do obiektów zabytkowych, wymienionych w § 36:

1. Zabrania się niszczenia, uszkodzania i dewastowania obiektów.
2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów i działań, dotyczących:
 - a. scaleń nieruchomości i podziałów geodezyjnych,
 - b. zagospodarowania terenu,
 - c. budowy, w tym wykonywania obiektów budowlanych oraz ich odbudowy, a także realizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych, jak również sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d. robót budowlanych, w tym rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu i modernizacji a także zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części,
 - e. kształtowania zieleni oraz prac przy zachowywanych elementach historycznego układu zieleni,
 - f. prac ziemnych.
3. Zaleca się prace konserwatorskie i restauratorskie.
4. Zaleca się podjęcie działań, zmierzających do objęcia obiektów formami ochrony zabytków, stosownie do przepisów szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności do wpisania najcenniejszych obiektów do rejestru zabytków.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 38

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zdrowia ludzi, w tym:
 - a. ochrony powietrza atmosferycznego,
 - b. ochrony wód i gruntów,
 - c. ochrony elementów przyrodniczych,
 - d. ochrony przed hałasem oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu,
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, takich jak:
 - a. tereny i obiekty cenne ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody,

- b. obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wytwarzających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych,
- c. tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu ze względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi.

§ 39

W zakresie ochrony **powietrza atmosferycznego** ustala się:

1. Zastosowanie do celów grzewczych oraz technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia i minimalizujących zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, opartych na najlepszej dostępnej technice – stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

§ 40

W zakresie **ochrony wód i gruntów** ustala się:

1. Obowiązek odpowiedniego utwardzenia ulic i parkingów, a także terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Obowiązek sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla magazynowania i składowania substancji oraz odpadów, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zakaz zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych.
4. Zakaz nawożenia gruntów ściekami.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych oraz wód deszczowych zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami określonymi w rozdziale 5. uchwały.

§ 41

W zakresie **ochrony elementów przyrodniczych** ustala się:

1. Ochronę i pielęgnację istniejącego drzewostanu i zadrzewień, poza uzasadnionymi przypadkami, o których mowa w punkcie 2.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, kiedy ochrona elementów przyrodniczych nie jest

możliwa (np. konieczne wycinki zieleni trwałej) - obowiązek podejmowania działań, mających na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

§ 42

W zakresie **ochrony przed hałasem** oraz innymi uciążliwościami związanymi ze sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu ustala się:

1. Ograniczenia dotyczące lokalizacji wybranych funkcji w ramach określonego przeznaczenia terenów – zgodnie z § 7 uchwały
2. Obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikających ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do granic nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny.
3. Zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a. na terenach oznaczonych symbolami **MN/U**, **MN/RM**, **RM** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b. na terenach usług oświaty, oznaczonych symbolem **UO** – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
4. Obowiązek stosowania odpowiednich zabezpieczeń, takich jak np.: ekrany akustyczne, szpalery zieleni itp. - w przypadku użytkowania terenu w sposób powodujący ponadnormatywne oddziaływanie.
5. Obowiązek zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia negatywnego oddziaływania określonych w przepisach szczególnych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji takich przedsięwzięć na terenach, dla których ustalenia planu dopuszczają ich lokalizację.
6. Obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 43

Ze względu na wartości przyrodnicze lub walory krajobrazowe, a także znaczenie ochronne, ochronie podlegają:

1. Tereny położone w parku krajobrazowym „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, zgodnie z Planem Ochrony Parku
2. Korytarze ekologiczne
3. Aleja starych lip prowadząca do dawnego zespołu folwarcznego Orzeszków – jako proponowany pomnik przyrody.

§ 44

Ze względu na położenie w **parku krajobrazowym** „Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich”, na całym obszarze objętym planem obowiązującym określone w przepisach szczególnych o ochronie przyrody zakazy i ograniczenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w parku krajobrazowym – zgodnie z Planem Ochrony Parku.

§ 45

Na obszarach stanowiących korytarze ekologiczne zagospodarowanie i użytkowanie terenu powinno umożliwiać migracje roślin i zwierząt.

§ 46

W stosunku do proponowanego pomnika przyrody, o którym mowa w § 43 punkt 3:

1. Zabrania się:
 - a. niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu
 - b. wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
 - c. uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
 - d. wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - e. zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
 - f. dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
 - g. wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,
 - h. budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.
2. Ustala się obowiązek prowadzenia prac ochronnych i pielęgnacyjnych.
3. Zaleca się podjęcie działań, zmierzających do objęcia obiektu ochroną prawną, zgodnie z przepisami szczególnymi o ochronie przyrody.

§ 47

Ze względu na zagrożenie występowania zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi, szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu podlegają:

1. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
2. Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin,

§ 48

Na terenach narażonych na **niebezpieczeństwo powodzi**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ** ustala się:

1. Zakaz lokalizacji funkcji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w tym szczególnie zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, jak również mogących mieć wpływ na pogorszenie stanu środowiska, w szczególności takich jak:
 - a. składowiska i magazyny substancji niebezpiecznych,
 - b. składowiska odpadów i paliw stałych,
 - c. magazyny i stacje paliw płynnych,
 - d. magazyny nawozów i środków ochrony roślin,
 - e. oczyszczalnie ścieków,
 - f. fermy hodowlane,
 - g. cmentarze,
 - h. instalacje mogące powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości, określone w przepisach szczególnych z zakresu ochrony środowiska.
2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz ochronił przeciwpowodziowej, stosownie do przepisów szczególnych.
3. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a. zakaz wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, stosownie do przepisów szczególnych z zakresu prawa wodnego
 - b. obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych zakazów dotyczących sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych
 - c. obowiązek stałego utrzymywania drożności koryt cieków i kanałów oraz ograniczenia do minimum ilości przeszkód mogących utrudnić spływ wielkiej wody, szczególnie w pobliżu obiektów mostowych
 - d. realizowanie zadań modernizacyjnych oraz inwestycyjnych w zakresie obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej.

§ 49

Na obszarach występowania udokumentowanych **złóż kopalin**:

1. Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.
2. Wydobywanie kopalin objętych koncesją w granicach obszaru górniczego podlega warunkom określonym w przepisach szczególnych, a złasz-

cza:

- a. eksploatację złóża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobywania i zagospodarowania kopaliny
 - b. podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złóża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze
- stosownie do przepisów szczególnych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami oraz ochrony przeciwpożarowej

§ 50

Ustalenia niniejszego rozdziału określają:

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej istniejących i projektowanych funkcji na terenie poszczególnych jednostek planu.
3. Strefy techniczne sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zasady ich zagospodarowania.
4. Zasady prowadzenia gospodarki odpadami.
5. Przepisy dotyczące ochrony przeciwpożarowej.

§ 51

Ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie objętym planem miejscowym – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z właścicielami, władającymi lub zarządcami terenu – zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi. W szczególności ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic – na warunkach ustalonych przez dysponentów sieci z administratorami dróg – stosownie do przepisów szczególnych.

§ 52

Ustala się **strefy techniczne** wyłączone z zabudowy:

1. Wzdłuż linii napowietrznej wysokiego napięcia 400 kV – po 40m od osi linii
2. Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 20 kV – po 8m od osi linii
3. Wokół stacji transformatorowych – 5 x 5m

– zgodnie z przepisami szczególnymi.
Zagospodarowanie terenów objętych strefami technicznymi, wymienionymi w punktach 1-3, podlega zasadom określonym przez administratorów sieci, stosownie do przepisów szczególnych. Na etapie prac projektowych i inwestycyjnych należy uwzględnić określone w przepisach szczególnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obiektów budowlanych.

§ 53

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę:
 - a. z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami administratora sieci lub
 - b. ze studni gospodarczych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
2. Uściślenie warunków zaopatrzenia w wodę przez dysponenta sieci wodociągowej na etapie prac projektowych.
3. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 54

W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych** ustala się:

1. Odprowadzenie ścieków bytowych:
 - a. do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem punktów b i c,
 - b. do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i następnie ich wywóz do oczyszczalni ścieków, pod warunkiem bezwzględnego podłączenia do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu,
 - c. możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do lokalnych oczyszczalni ścieków i po ich oczyszczeniu, zgodnie z obowiązującymi normami, odprowadzenie do istniejących cieków – na warunkach określonych przez administratora cieków, po uzyskaniu wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń.
2. Uściślenie warunków odprowadzenia ścieków bytowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 55

W zakresie **odprowadzenia wód deszczowych** ustala się:

1. Odprowadzenie wód deszczowych:
 - a. do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem punktu b,
 - b. możliwość odprowadzenia wód deszczowych powierzchniowo lub rowami otwartymi do

istniejących cieków pod warunkiem, że odprowadzane wody deszczowe spełniają aktualne wymagania z zakresu wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz ochrony środowiska.

2. Obowiązek oczyszczania wód deszczowych spływających z ulic i parkingów, a także z terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zapewniający ochronę gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.
3. Uściślenie warunków odprowadzenia wód deszczowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieków na etapie prac projektowych.

§ 56

W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

1. Lokalizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o wymiarach 5 x 5m, posiadających dostęp do drogi publicznej, stosownie do przepisów szczególnych.
2. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych z istniejących linii średniego napięcia.
3. Zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi lub napowietrznymi niskiego napięcia, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.
4. Uściślenie warunków zasilania przez dysponenta sieci elektroenergetycznej na etapie prac projektowych.
5. Możliwość przebudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych na podstawie warunków przebudowy ustalanych przez dysponenta sieci.

§ 57

W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:

1. Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
2. Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.
3. Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.
4. Zakaz składowania odpadów.

§ 58

Ustala się obowiązek spełnienia określonych w przepisach szczególnych wymogów **ochrony przeciwpożarowej**, dotyczących w szczególności:

1. Wydzielenia i utrzymania stref pożarowych oraz pasów przeciwpożarowych.
2. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym odległości pomiędzy obiektami budowlanymi a także dojść, dojazdów i dróg ewakuacyjnych.
3. Dróg pożarowych.
4. Zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów.
5. Zabezpieczenia przeciwpożarowego zbioru, transportu i składowania palnych produktów rolnych.
6. Przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 59

Zgodnie z art. 15 ust. 2 punkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jed-

norazowej opłaty w wysokości:

1. 30% wzrostu wartości nieruchomości na terenach oznaczonych na rysunku planu
2. 0% wzrostu wartości nieruchomości na pozostałych terenach objętych planem.

§ 60

Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

§ 61

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 62

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Waldemar Wiesner



PRZEWODNICZĄCY RADY
Waldemar Wiesner
mgr Waldemar Wiesner

LEGENDA:

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / USŁUGI



ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA / ZABUDOWA ZAGRODOWA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



USŁUGI OŚWIATY

TERENY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO



ZABUDOWA ZAGRODOWA



TERENY ROLNICZE, TERENY OTWARTE, ZIELEŃ

TERENY ZIELENI I WÓD



ZIELEŃ URZĄDZONA - OGRODY



WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE WRAZ Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ



ZIELEŃ

TERENY KOMUNIKACJI



DROGA ZBIORCZA



DROGA LOKALNA



DROGA DOJAZDOWA

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW



STREFA CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"



STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU "K"

OBIEKTY ZABYTKOWE



STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE, W TYM USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

tereny i obiekty cenne ze względu na wartość przyrodniczą lub walory krajobrazowe
a także znaczenie ochronne, w tym ustanowione formy ochrony przyrody



KORYTARZE EKOLOGICZNE

obszary chronione w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną
do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości a także ze względu na ochronę zasobów wodnych



STREFY OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CMENTARZY

tereny podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania oraz ograniczeniom w użytkowaniu ze względu na zagrożenie
wystąpieniem zjawisk związanych z uwarunkowaniami fizjograficznymi oraz działalnością górnictwa

TERENY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

POZOSTAŁE OZNACZENIA



OPLATA PLANISTYCZNA



STREFY TECHNICZNE (WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB OGRANICZONEJ ZABUDOWY)



LINIE ENERGETYCZNE



GRANICE ADMINISTRACYJNE

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner

Załącznik nr 1 b

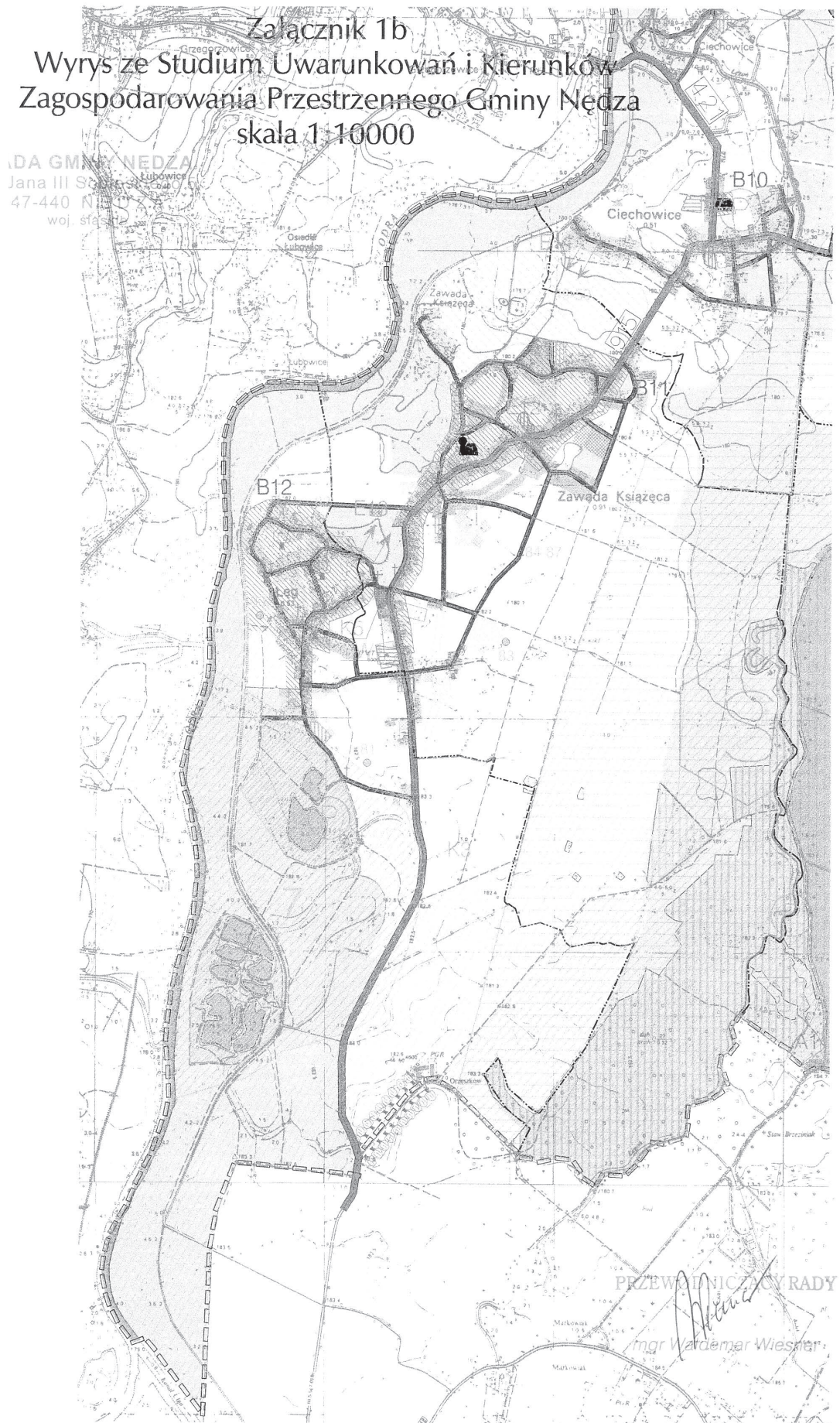
do uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/345/05 z dnia 5 grudnia 2005 r.
w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nęcza
dla obszaru obejmującego sołectwo Łęg

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NĘCZA

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Waldemar Wiesner



**Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/345/05
z dnia 05 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar
sołectwa Łęg

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła nie uwzględnić uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar sołectwa Łęg wniesionej przez:

1. Brzóska Helena, zam.: ul. Wyzwolenia 9, 47-440 Łęg, pismo z dnia 17.08.2005 r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Waldemar Wiesner

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Rady Gminy w Nędzy
Nr XXXVIII/345/05
z dnia 5 grudnia 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Gminy Nędza obejmującego obszar
sołectwa Łęg

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach
ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 111 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych, finansowane będą z budżetu gminy Nędza, z zastrzeżeniem punktu 2 i 3.
2. Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno-prywatnego.
3. Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 3 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 roku o finansach publicznych oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Waldemar Wiesner

230

**UCHWAŁA NR 819/XLVII/05
Rady Miejskiej w Sosnowcu**

z dnia 22 grudnia 2005 roku

**w sprawie: „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla położonego
w gminie Sosnowiec obszaru Małe Zagórze”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 p. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142/2001, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w związku z Art. 7 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy oraz Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80/2003 r., poz. 717 – z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 488/XXXI/04 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 października 2004 r. oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z dyspozycjami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnowiec”,

**Rada Miejska w Sosnowcu
uchwała:**

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla położonego w gminie Sosnowiec

obszaru „Małe Zagórze”.

§ 1

Ustalenia wstępne

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany również w dalszej części niniejszej uchwały „planem”, obejmuje teren położony pomiędzy ulicami: Stefana Jędryczki, Zuzanny, gen. Tadeusza Komorowskiego-Bora i ks. Franciszka Blachnickiego.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 2.1. rysunek planu, sporządzony z wykorzystaniem kopii mapy zasadniczej Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Sosnowcu, zawierającej obszar objęty planem wraz z jego niezbędnym otoczeniem,

- po wykonaniu skanowania tych map (mapa sytuacyjno-wysokościowa, ewidencyjna i nakładka sieci uzbrojenia technicznego), w celu wykorzystania dla opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Małe Zagórze” – stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią;
- 2.2. rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu, dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag i wniosków wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią;
- 2.3. rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały i będące jej integralną częścią.
3. Obowiązujący po uchwaleniu i uprawomocnieniu się projektu planu, tekst i rysunek planu zostanie zapisany na nośniku informatycznym w sposób uniemożliwiający jakiegokolwiek jego zmiany.
4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści tego dokumentu nie wynika inaczej,
 - przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego,
 - rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu w skali 1 : 1000, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały,
 - terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wewnątrz których obowiązują te same ustalenia, obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane minimum 50% długości zewnętrznej ścian frontowych zabudowy,
 - działce budowlanej – należy przez to rozumieć teren określony w przepisach o planowaniu przestrzennym,
 - wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy liczonej po zewnętrznych gabarytach obiektów budowlanych na poziomie terenu do całkowitej powierzchni terenu.
5. Na rysunku planu obowiązującymi są następujące oznaczenia graficzne:
- granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - oznaczenia cyfrowo-literowe, poszczególnych funkcji terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
 - obowiązujące linie zabudowy.
- Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
6. Obowiązujące w niniejszym planie są następujące oznaczenia literowe zastosowane w rysunku i tekście planu:
- | | |
|---------|---|
| P | – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, |
| ZC | – teren cmentarza, |
| ZP | – teren zieleni urządzonej, |
| U (H,G) | – teren usług (handlu i gastronomii), |
| U | – teren usług, |
| Ug | – teren usług (obiektów i urządzeń zaplecza technicznego motoryzacji – garaże), |
| Uu | – teren usług i urządzeń związanych z sieciami uzbrojenia terenu, |
| U(K) | – teren usług (kultu religijnego), |
| MN | – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| MN,U | – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, |
| ZI | – teren zieleni izolacyjnej, |
| E | – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, |
| G | – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, |
| KD...G | – teren drogi publicznej- ulica główna, |
| KD...L | – teren drogi publicznej – ulica lokalna, |
| KD...D | – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa, |
| Kt | – teren komunikacji – linia tramwajowa, |
| Kx | – teren komunikacji pieszej. |
7. Opis obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, nie będącego terenem komunikacji (np. E.5 ZI) składa się z:
- oznaczenia literowego (E) określającego kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony dla fragmentu miasta Sosnowca,
 - numeru porządkowego (5),
 - oznaczenie literowe określającego rodzaj przeznaczenia terenu (ZI – teren zieleni izolacyjnej).
8. Opis obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przeznaczonego dla funkcji komunikacji (np. E. KD7 – G2x2) składa się z:
- symbolu literowego (E.) określającego kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony dla fragmentu miasta Sosnowca,

- oznaczenia literowego określającego przeznaczenie terenu KD – drogi publiczne),
 - numeru porządkowego (7),
 - oznaczenia literowego oznaczającego klasę ulicy (G),
 - oznaczenie liczby jezdni i pasów ruchu (2 jezdnie x 2 pasy ruchu).
9. Podstawę uściślenia przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowi zapis numeryczny rysunku planu uwzględniający w treści mapę ewidencji gruntów.

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 1.1. Linie ciągłe, rozdzielające tereny o różnym sposobie zagospodarowania są obligatoryjne.
 - 1.2. Obowiązującymi w niniejszym planie są oznaczenia graficzne zastosowane w rysunku planu, wymienione w § 1 pkt 5 niniejszej uchwały.
 - 1.3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 2.1. Ustala się obowiązek uwzględnienia istniejących walorów krajobrazowych oraz skali formy istniejącego budownictwa w procesie kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
 - 2.2. Ład przestrzenny kształtują w niniejszym planie ustalone linie zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
 - 2.3. Zasady kompozycji przestrzennej i zasady kształtowania zabudowy oraz zieleni określa się w § 3 niniejszej uchwały.
 - 2.4. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż określone w niniejszej uchwale ustala się jako tymczasową, funkcjonującą do czasu realizacji ustaleń planu.
 - 2.5. W celu zachowania ładu przestrzennego ustala się obowiązek uzgodnienia ze służbami architektonicznymi miasta, przed zgłoszeniem robót budowlanych lub uzyskaniem pozwolenia na budowę: kolorystyki elewacji oraz gabarytów i estetyki reklam, jak również innych elementów małej architektury typu: lampy uliczne, fontanny, ławki, rzeźby, itp., przy czym ustala się zakaz lokalizacji reklam o wymiarach mniejszych niż 1m x 2m (w pionie i w poziomie).
 - 2.6. Na obszarze planu tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy nie występują.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - 3.1. Nie ustala się obszarów objętych prawną ochroną przyrodniczą.
 - 3.2. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:
 - wymóg działań na rzecz poprawy stanu środowiska naturalnego niezależnie od funkcji terenu,
 - ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,
 - zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej mogących mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe,
 - nakaz wykonywania powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych – szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
 - ustala się obowiązek wprowadzenia do eksploatacji instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw, budowę lokalnych systemów pracujących w układach kogeneracji z wykorzystaniem energii odnawialnej.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 4.1. Ustala się obowiązek objęcia ochroną konserwatorską cmentarza przy ul. Zuzanny, w tym zieleni istniejącej na terenie cmentarza.
 - 4.2. Ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wszelkich prac w granicach ogrodzenia cmentarza, w tym prac mających wpływ na stan zieleni cmentarnej.
 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 5.1. Na terenie objętym planem ustala się jako elementy przestrzeni publicznej tereny oznaczone symbolem ZP (zieleni urządzona),
 - 5.2. Zasady zagospodarowania terenów będących elementami przestrzeni publicznej:
 - a) ustala się ogólną dostępność do przestrzeni publicznej, w tym dla osób niepełnosprawnych,
 - b) obiekty i elementy infrastruktury technicznej zlokalizowane na terenach przestrzeni publicznej ustala się jako ogólnie niedostępne,
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 6.1. W zakresie zasad sytuowania linii zabudowy

- na obszarze objętym planem dla realizacji nowych obiektów ustala się minimalną odległość linii zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic:
- a) głównych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD...G – 10 do 25m,
 - b) lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD...L – 8m,
 - c) dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD...D – 6m,
 - d) wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku) – 6m.
- 6.2. Dachy nowych, oraz nadbudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych (w tym gospodarczych) należy realizować w formie uwzględniającej warunki ich zharmonizowania z kształtem dachów istniejącej w otoczeniu zabudowy, dla kontynuacji przeważającej formy, jeżeli przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.
- 6.3. Gabaryty obiektów wraz ze wskaźnikami intensywności zabudowy określone zostały w § 3 niniejszej uchwały.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwanie się mas ziemnych.
- 7.1. Na podstawie przepisów odrębnych ustala się granice ochrony konserwatorskiej cmentarza przy ul. Zuzanny, w zakresie zidentyfikowanych obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni cmentarnej.
- 7.2. Nie wyznacza się granic terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwanie się mas ziemnych.
8. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości ustalono dla obszaru oznaczonego symbolem E. 18 MN i E. 20 MN oraz zapisano w § 3 niniejszej uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Szczególne warunki zagospodarowania terenów określone zostały w § 3 niniejszej uchwały.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10.1. W zakresie komunikacji ustala się realizację i remonty układu komunikacyjnego obejmujące kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
- 10.2. W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:
- a) korekty łuków ulic w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - b) korektę istniejących przebiegów,
 - c) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcą ulic,
 - d) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - e) lokalizację urządzeń obsługi ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych tj. urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu – realizacja tych urządzeń wymaga uzgodnienia z organem zarządzającym ulicami,
 - f) lokalizację zieleni izolacyjnej i nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam,
 - g) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych.
- 10.3. Jako uzupełnienie dróg/ulic określonych niniejszą uchwałą powinny być realizowane niezbędne drogi/ulice dojazdowe oraz wewnętrzne, a także miejsca parkingowe i ścieżki rowerowe, umożliwiające prawidłową realizację ustaleń planu.
- 10.4. Realizacja budownictwa usługowego i przemysłowego musi być poprzedzona lub prowadzona równolegle z realizacją dróg/ulic lokalnych i sieci infrastruktury technicznej.
- 10.5. Realizacja ulic dojazdowych i wewnętrznych nie określonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi musi umożliwiać dojazd do każdej wyznaczonej geodezyjnie działki lub obiektu w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia.
- 10.6. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi należy zapewnić miejsca parkingowe dla obsługi nowych obiektów, realizowanych odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, w granicach będącego w dyspozycji inwestora obszaru, zgodnie z poniższymi wskaźnikami:
- a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej – odpowiednią liczbę miejsc parkingowych lub garażowych należy ustalać stosując wzór $i = L \times (1 \text{ do } 2)$ gdzie i – liczba stanowisk parkingowych i garażowych, L – liczba mieszkańców na wydzielonej działce budowlanej, $1 \text{ do } 2$ – liczba stanowisk garażowych lub parkingowych, przy czym na każdej wydzielonej działce budowlanej należy realizować zarówno stanowiska parkingowe jak i garażowe;
 - b) dla obsługi obiektów usług administracji –

- minimum 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni użytkowej,
- c) dla obsługi obiektów handlowych (bez miejsc parkingowych dla personelu) – minimum 1 miejsce parkingowe na każde 25m² powierzchni handlowej,
 - d) dla obsługi obiektów gastronomicznych (bez miejsc parkingowych dla personelu) – minimum 1 miejsce parkingowe na 10m² powierzchni konsumpcyjnej lub na 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów usług innych niż opisane w punktach b, c, d, – minimum 1 miejsce parkingowe na 15m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obsługi zakładów produkcyjnych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
- 10.7. Przy realizacji zagospodarowania na obszarze objętym zmianą planu ustala się obowiązek zapewnienia osobom niepełnosprawnym pełnej dostępności do wszystkich obiektów użyteczności publicznej oraz terenów stanowiących przestrzeń publiczną (ulice, parkingi, przejścia piesze, przystanki autobusowe oraz obiekty usługowe i produkcyjne powszechnie dostępne, a także tereny usług oraz zieleni urządzonej).
11. Ogólne zasady obowiązujące w zakresie infrastruktury technicznej.
- 11.1. Ustala się możliwość dokonywania robót budowlanych w ramach istniejącej infrastruktury technicznej oraz wymiany na nowe sieci uzbrojenia terenu wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami i obiektami.
- 11.2. Sytuowanie wszystkich nowych liniowych elementów infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami pod ziemią; odstępstwo od tej zasady możliwe jest w uzasadnionych ekonomicznie lub technicznie przypadkach; dopuszcza się lokalizację napowietrznych linii elektroenergetycznych.
12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.
- 12.1. Ustala się doprowadzenie wody z systemu miejskich wodociągów poprzez rozbudowę i realizację sieci rozdzielczej oraz przyłączy – odstępstwo możliwe w uzasadnionych ekonomicznie i technicznie przypadkach.
13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 13.1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.
- 13.2. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.
14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i jej przesyłu.
- 14.1. Ustala się sukcesywną, w miarę postępującego zainwestowania rozbudowę i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z obszaru planu jak również oświetlenia ulic, placów i ciągów pieszych.
- 14.2. Ustala się zachowanie i utrzymanie zlokalizowanego w granicach obszaru oznaczonego symbolem E. 2 E, Głównego Punktu Zasilania i systemu energetycznego opartego na zasilaniu z tej stacji.
- 14.3. Ustala się obowiązek każdorazowego uzgadniania z administratorem sieci, lokalizacji obiektów w strefie technicznej linii wysokich napięć 110 kV.
- 14.4. Ustala się minimalną szerokość strefy technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – min. 14,5m od skrajnego przewodu, w której z uwagi na możliwość przekroczenia dopuszczalnych wielkości natężenia pola elektroenergetycznego, nie lokalizuje się budynków, krawędzi balkonów, tarasów i dachów wykorzystywanych jako tarasy oraz innych płaszczyzn poziomych przeznaczonych na pobyt ludzi dłuższy niż 8 godzin na dobę.
- 14.5. Strefy technicznych od linii średniego i niskiego napięcia nie wyznacza się graficznie w rysunku planu.
- 14.6. Strefy techniczne wyznaczone w rysunku planu wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych mają zastosowanie w przypadku zachowania istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, przy czym obejmują one teren o szerokościach większych niż podane w p. 14.4. – wskazując orientacyjnie maksymalne granice zagrożenia przekroczeniem dopuszczalnych wielkości natężenia pola elektroenergetycznego.
- 14.7. W przypadku przełożenia linii elektroenergetycznej, co jest równoznaczne z wykonaniem nowego jej odcinka stosownie do obowiązujących przepisów i norm technicznych – nie ma zastosowania wyznaczona w rysunku planu strefa techniczna; obowiązuje strefa wyznaczona wzdłuż nowego odcinka sieci, w której każda lokalizacja nowych elementów kubaturowych i innych powinna być uzgadniana z administratorem sieci.
15. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło.
- 15.1. Ustala się nakaz wykorzystywania nieuciążliwych źródeł ciepła: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekologicznych paliw stałych – odstępstwo możliwe w uzasadnionych technicznie przypadkach.
- 15.2. W przypadku rozbudowy zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozprowadzenie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze

- w przypadkach uzasadnionych specyficznymi warunkami terenowymi, dopuszcza się realizację sieci naziemnych.
16. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.
- 16.1. Ustala się stosowanie jako wiodącej metody – dystrybucję gazu techniką średniego ciśnienia.
- 16.2. Ustala się zachowanie istniejących w granicach obszaru objętego niniejszym planem sieci i obiektów realizujących zaopatrzenie w gaz z możliwością prowadzenia robót budowlanych i ich bieżącej konserwacji.
- 16.3. Ustala się możliwość rozbudowy systemu gazociągów średnioprężnych, zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowej gazu, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w planie symbolem E. 3 G – w przypadku ekonomicznej opłacalności tego przedsięwzięcia.
- 16.4. Strefy techniczne wyznaczone w rysunku planu wzdłuż istniejących gazociągów, równoznaczne z podstawową odległością od obiektów terenowych mają zastosowanie w przypadku pełnej ich adaptacji.
- 16.5. W przypadku przełożenia gazociągu lub jego remontu, co jest równoznaczne z wykonaniem nowego odcinka gazociągu, stosownie do obowiązujących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe – nie ma zastosowania wyznaczona w rysunku planu strefa techniczna; obowiązuje strefa kontrolowana wyznaczona wzdłuż nowego odcinka sieci, w której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 16.6. Ustala się zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu wysokiego ciśnienia.

17. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.
- 17.1. Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
- 17.2. Dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, stosowanie bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych.
- 17.3. Ustala się zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych w odległości mniejszej niż 300m od istniejącej lub projektowanej zabudowy mieszkaniowej.
- 17.4. Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych, z wykorzystaniem naturalnych warunków terenowych.
18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.
Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych niniejszym planem, za wyjątkiem tymczasowych obiektów sanitarnych.
19. Stawki procentowe, na podstawie których Prezydent Miasta będzie pobierał jednorazową opłatę, określona w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w związku ze zbyciem tej nieruchomości, dokonanym w okresie pięciu lat od dnia obowiązywania niniejszej uchwały. Ustala się następujące wysokości stawek:
- 25% dla terenu o przeznaczeniu ustalonym jako teren usług, oznaczonego symbolem E.4U;
 - dla pozostałych obszarów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

Symbol terenu	Przeznaczenie
E. 1 ZC	<u>Teren cmentarza</u> Ustala się: – objęcie, ochroną konserwatorską całego obszaru cmentarza wraz z występującą na nim zielenią, z uwzględnieniem zapisów § 2 pkt 7.1. Zakazuje się: – realizacji obiektów i urządzeń służących do spopielenia zwłok.
E. 2 E	<u>Teren infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia elektroenergetyczne.</u> Ustala się: – zachowanie istniejącego głównego punktu zasilania z możliwością prowadzenia robót budowlanych i bieżącej konserwacji obiektu, – możliwość dojazdu do terenów oznaczonych symbolami E. 29Ug i E. 30Ug

E. 3G	<u>Teren infrastruktury technicznej – sieci i stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.</u> <u>Ustala się:</u> zachowanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu z możliwością prowadzenia robót budowlanych i bieżącej konserwacji obiektu.
E.4U	<u>Teren usług,</u> w tym: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i ciągi piesze, zieleń. <u>Ustala się:</u> – realizację obiektów usługowych o przeznaczeniu: handel, gastronomia, obsługa motoryzacji (myjnia, stacja diagnostyczna itp.) oraz innym, – możliwość sytuowania reklam wielkogabarytowych, – gabarytów obiektów wraz ze wskaźnikami intensywności zabudowy oraz zasad podziału nieruchomości na działki budowlane nie ustala się. – dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć równoważnego poziomu dźwięku A wyrażonego w dB, ustalonego w przepisach odrębnych, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
E. 5 ZI	<u>Teren zieleni izolacyjnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącego zagospodarowania, w tym zabudowy mieszkaniowej z możliwością dokonywania niezbędnych remontów, bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i kubatury, <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych; – prowadzenia robót budowlanych związanych z powiększeniem kubatury obiektów, – sytuowania reklam, – realizacji nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5,0m od gazociągu wysokoprężnego.
E. KD6 – G2x2 E. KD7 – G2x2	<u>Teren ulicy głównej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącego ciągu komunikacyjnego wraz z torowiskiem tramwajowym (w ulicy oznaczonej symbolem E.KD6-G2x2) – z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – lokalizację nowych sieci uzbrojenia terenu w pasach zieleni towarzyszącej, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
E. KD8 – L1x2 E. KD9 – L1x2	<u>Teren ulicy lokalnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącej ulicy lokalnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – lokalizację nowych sieci uzbrojenia terenu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.
E. 10 ZI	<u>Teren zieleni izolacyjnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – lokalizację elementów małej architektury, związanej z terenem komunikacji pieszej E. 12 Kx, – zachowanie istniejącego zagospodarowania z umożliwieniem naturalnego rozwoju roślinności; <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, – sytuowania reklam, – realizacji nasadzeń drzew i krzewów w strefie technicznej od magistrali wodociągowej.

E. 11 P	<u>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącej zabudowy produkcyjno-magazynowej z możliwością rozbudowy, – obowiązującą linię dla nowych obiektów w odległości 6m od linii rozgraniczających tego terenu, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji – 10,0m, – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7, – nie ustala się szerokości elewacji frontowej, – minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej) – 10% powierzchni terenu, – realizacja ulic dojazdowych i wewnętrznych zapewniających bezpośrednią obsługę terenów inwestycyjnych. – dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć równoważnego poziomu dźwięku A wyrażonego w dB, ustalonego w przepisach odrębnych, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
E. 12 Kx	<u>Teren komunikacji pieszej, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącego ciągu pieszego z możliwością przebudowy i urządzenia trasy rowerowej, szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 5,0m, – możliwość prowadzenia robót budowlanych i remontów istniejącego obiektu mostowego.
E. 13 Kt, ZI E. 13 a Kt, ZI E. 13 b Kt, ZI	<u>Teren komunikacji tramwajowej i zieleni izolacyjnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącego torowiska tramwajowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, – zachowanie zieleni izolacyjnej po północnej stronie torowiska wraz z obowiązkiem wzmocnienia tej funkcji, – możliwość prowadzenia robót budowlanych związanych z przebudową torowiska i urządzeń towarzyszących, w tym także przystanków, z dostosowaniem do obowiązujących norm i warunków technicznych, – likwidację istniejących w granicach terenu garaży.
E. 14 ZI E. 14 a ZI	<u>Teren zieleni izolacyjnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – lokalizację elementów małej architektury, związanej z terenem komunikacji pieszej E. 12 Kx, – zachowanie istniejącego zagospodarowania z umożliwieniem naturalnego rozwoju roślinności; <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych; – sytuowania reklam.
E. 15 Ug	<u>Teren usług (obiektów i urządzeń obsługi zaplecza technicznego motoryzacji – garaże), w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejących, murowanych garaży, wybudowanych w oparciu o pozwolenie na budowę, – likwidację pozostałych obiektów garażowych, – realizację zieleni izolacyjnej, – możliwość wprowadzenia nowej formy zabudowy w postaci zespołu garaży murowanych, – linię zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu, § 2 pkt 6.1.b). <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji garaży blaszanych.

E. KD16 – L1x2	<u>Teren ulicy lokalnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącej ulicy lokalnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – lokalizację sieci uzbrojenia terenu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z odrębnymi przepisami.
E. KD17 – L1x2	<u>Teren ulicy lokalnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącej ulicy lokalnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – lokalizację sieci uzbrojenia terenu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z odrębnymi przepisami, – budowę nad torowiskiem obiektu mostowego łączącego istniejące jezdnie, usytuowane po jego południowej i północnej stronie, – skrzyżowanie z pozostałymi drogami lokalnymi i dojazdowymi – jednopoziomowe.
E. 18MN, U	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu, zieleni.</u> <u>Ustala się:</u> – możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz prowadzenia robót budowlanych i bieżącej konserwacji obiektów, – możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem spełnienia obowiązków: • wykonania dodatkowej dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, w celu ustalenia na tej podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, • stosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym wyniesienia podłóg pomieszczeń użytkowych budynków minimum 1,0m nad poziom terenu, – parametry nowej zabudowy mieszkaniowej: • wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji, • szerokość elewacji frontowej budynku: od 10m, • dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, • materiały wykończeniowe budynku: cegła, tynk, drewno, kamień, pokrycie dachowe: dachówka lub inne podobne w odcieniach czerwieni lub brązu, – realizacja nowej zabudowy usługowej i obiektów gospodarczych, w tym garaży o parametrach: • wysokość zabudowy – do 6m, • dachy jednospadowe – dla obiektów lokalizowanych w granicy działki, dwuspadowe symetryczne dla obiektów pozostałych, • kąt nachylenia dachów – od 20° do 45°. – wskaźnik intensywności zabudowy działki – nie więcej niż 0,35, – minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki: 55%, – obowiązek realizacji miejsc parkingowych i garażowych w ilości zapewniającej prawidłową obsługę funkcji w graniach własności z uwzględnieniem wskaźników ustalonych w treści § 2 p. 10.6 z ustaleń ogólnych tego planu. <u>Zasady scalania i podziału:</u> minimalna powierzchnia działki: 600m², minimalna szerokość frontu działki: 18m. <u>Zakazy:</u> – realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

E. KD19-L1x2	<u>Teren ulicy lokalnej,</u> w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, zieleń. <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącej ulicy lokalnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – lokalizację nowych sieci uzbrojenia terenu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z odrębnymi przepisami.
E. 20 MN	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, zieleń.</u> <u>Ustala się:</u> – możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej oraz prowadzenia robót budowlanych i bieżącej konserwacji obiektów, – możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem spełnienia obowiązków: • wykonania dodatkowej dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, w celu ustalenia na tej podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, • stosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym wyniesienia podłóg pomieszczeń użytkowych budynków minimum 1,0m nad poziom terenu, – realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o parametrach: • wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji, • szerokość elewacji frontowej budynku: od 10m, • dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, • materiały wykończeniowe budynku: cegła, tynk, drewno, kamień, pokrycie dachowe: dachówka lub inne podobne w odcieniach czerwieni lub brązu, – realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży o parametrach: • wysokość zabudowy – do 6m, • dachy jednospadowe – dla obiektów lokalizowanych w granicy działki, dwuspadowe symetryczne dla obiektów pozostałych, • kąt nachylenia dachów – od 20° do 45°, – wskaźnik intensywności zabudowy działki – nie więcej niż 0,35, – minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki: 55%, – obowiązek realizacji miejsc parkingowych i garażowych w ilości zapewniającej prawidłową obsługą funkcji w graniach własności z uwzględnieniem wskaźników ustalonych w treści § 2 p. 10.6 z ustaleń ogólnych tego planu. <u>Zasady scalania i podziału:</u> minimalna powierzchnia działki: 600m², minimalna szerokość frontu działki: 18,0m. <u>Zakazy:</u> realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

E. 21 MN, U	<u>Teren zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy, zieleni.</u> <u>Ustala się:</u> – kontynuację istniejących linii zabudowy i ich zachowanie, – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, – możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, pod warunkiem spełnienia obowiązków: • wykonania dodatkowej dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, w celu ustalenia na tej podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, • stosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym wyniesienia podłóg pomieszczeń użytkowych budynków minimum 1,0m nad poziom terenu, – parametry nowej zabudowy mieszkaniowej: • wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 3 kondygnacji, • szerokość elewacji frontowej budynku: od 10m, • dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°, • materiały wykończeniowe budynku: cegła, tynk, drewno, kamień, pokrycie dachowe: dachówka lub inne podobne w odcieniach czerwieni lub brązu, – realizacja nowej zabudowy usługowej i garaży o parametrach: • wysokość zabudowy – do 6m, • dachy jednospadowe – dla obiektów lokalizowanych w granicy działki, dwuspadowe symetryczne dla obiektów pozostałych, • kąt nachylenia dachów – od 20° do 45°, – wskaźnik intensywności zabudowy działki – nie więcej niż 0,35, – minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej działki: 55%, – obowiązek realizacji miejsc parkingowych i garażowych w ilości zapewniającej prawidłową obsługę funkcji w graniach własności z uwzględnieniem wskaźników ustalonych w treści § 2 p. 10.6 z ustaleń ogólnych tego planu. <u>Zakazy:</u> realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obligatoryjne jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
E. KD22 – D1x2 E. KD22a – D1X2	<u>Teren drogi dojazdowej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – realizacją dwukierunkowej jezdni z obustronnymi chodnikami, – uzupełnienie pasa drogowego zielenią niską i wysoką, – lokalizację nowych sieci uzbrojenia terenu na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, – lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem układu drogowego na zasadach zgodnych z odrębnymi przepisami; – lokalizacja miejsc parkingowych wzdłuż terenu o symbolu E. 23 U.

E. 23 U	<u>Teren usług, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.</u> <u>Ustala się:</u> – podział terenu na działki o szerokości minimum 30m, – linię zabudowy w odległości 6m od granicy z terenem oznaczonym symbolem E. KD 22 - D1x2, – realizację obiektów usługowych o wysokości maksymalnej 6m nad poziom terenu, pod warunkiem spełnienia obowiązków: • wykonania dodatkowej dokumentacji geotechnicznej i geologiczno-inżynierskiej, w celu ustalenia na tej podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, • stosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych zabezpieczających przed oddziaływaniem wód powodziowych, w tym wyniesienia podłóg pomieszczeń użytkowych budynków minimum 1,0m nad poziom terenu, – wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,3, – ilość stanowisk parkingowych zgodnie z § 2 p. 10.6, – zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej. <u>Zakazuje się:</u> – realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
E. 24 ZI	<u>Teren zieleni izolacyjnej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejącego zagospodarowania z umożliwieniem naturalnego rozwoju roślinności, <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
E. 25 U (H, G)	<u>Teren usług handlu i gastronomii,</u> w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu, zieleni. <u>Ustala się:</u> – możliwość realizacji usług handlu i gastronomii, – linię zabudowy w odległości 10m od terenu oznaczonego symbolem E. KD17-L1x2, – wysokość obiektów usługowych: maksymalnie 6m nad poziomem terenu, – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, – zachowanie minimum 20% powierzchni wyznaczonej liniami rozgraniczającymi jako biologicznie czynnej, – nie ustala się szczegółowych warunków podziału terenu na działki budowlane, – realizację parkingów zgodnie z § 2 p. 10.6. w jednym zespole. <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji reklam.
E. 26 ZP	<u>Teren zieleni parkowej, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu.</u> <u>Ustala się:</u> – możliwość realizacji obiektu kubaturowego o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy do 150m², – realizację ciągów pieszo-rowerowych, – nasadzenia roślin wysokich i niskich, – nie ustala się linii zabudowy, – nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, – ilość miejsc parkingowych od 6 do 10, – realizację obiektów małej architektury. <u>Zakazuje się:</u> – lokalizacji reklam.

E. 27 U(K)	<u>Teren usług kultu religijnego, w tym sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni, dojazdu.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejących obiektów z możliwością prowadzenia robót budowlanych i bieżącej konserwacji, – możliwość realizacji niezbędnych dojazdów i stanowisk parkingowych, – możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.
E. 28 Uu	<u>Teren usług i urządzeń związanych z sieciami uzbrojenia terenu.</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie istniejących urządzeń z możliwością ich przebudowy i zmiany sposobu przeznaczenia na inne usługi, – możliwość dojazdu do terenu oznaczonego symbolami E. 29Ug i E. 30Ug.
E. 29 Ug	<u>Teren usług (obiektów i urządzeń zaplecza technicznego motoryzacji – garaże).</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie stanu istniejącego z możliwością prowadzenia prac budowlanych, – dojazd do garaży poprzez tereny E. 28Uu i E. 2E.
E. 30 Ug	<u>Teren usług (obiektów i urządzeń zaplecza technicznego motoryzacji – garaże).</u> <u>Ustala się:</u> – zachowanie stanu istniejącego z możliwością prowadzenia prac budowlanych, – możliwość rozbudowy istniejącego kompleksu garaży. – dojazd do garaży poprzez tereny E. 28Uu i E. 2E.

§ 4

Ustalenia końcowe

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi

Miasta Sosnowca.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sosnowcu**

Bogusław Kabała

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 819/XLVII/05
Rady Miejskiej w Sosnowcu
z dnia 22 grudnia 2005 roku**

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

Rada Miejska w Sosnowcu
wobec braku uwag do miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru „Małe Zagórze”,
zgłoszonych w ustawowym terminie
– nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sosnowcu**

Bogusław Kabała

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 819/XLVII/05
Rady Miejskiej w Sosnowcu
z dnia 22 grudnia 2005 roku**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Sosnowcu
rozstrzyga**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Małe Zagórze”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie Gmina Sosnowiec.
2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:
 - a) budżet Gminy Sosnowiec,
 - b) środki i fundusze zewnętrzne,
 - c) fundusze prywatne.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sosnowcu**

Bogusław Kabała

231

**UCHWAŁA NR 468/XLI/05
Rady Miasta Żory**

z dnia 24 listopada 2005 r.

**w sprawie: zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich u zbiegu Al. Jana Pawła II
(dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).

Rada Miasta

Stwierdza zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żory, przyjętego Uchwałą Nr 456/XXXIX/2005 Rady Miasta Żory z dnia 13 października 2005 r.

uchwała:

Zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy.

Ustalenia zmiany planu zawierają:

- przepisy ogólne – zawarte w rozdziale 1,
- przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zawarte w rozdziale 2,
- przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w rozdziale 3
- przepisy dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji – zawarte w rozdziale 4,

- przepisy dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – zawarte w rozdziale 5,
- przepisy przejściowe i końcowe – zawarte w rozdziale 6

Przepisy ogólne

Rozdział 1

§ 1

Przedmiotem zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy, zwanego dalej „planem”, jest ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego terenów w celu ukształtowanie nowego centrum usługowo-handlowego.

§ 2

1. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 4) załącznik nr 4 – kopia mapy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żory” z granicą obszaru opracowania planu miejscowego.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna,
 - 4) symbol adresowy ustalony odrębnie dla każdej jednostki wydzielonej liniami rozgraniczającymi, zawierający oznaczenia cyfrowe i literowe według zasady:
 - a) oznaczenie literowe na początku symbolu: D – obszar realizacji Centrum Usług Ogólnomiejskich po wschodniej stronie Alei Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa), przyjęty zgodnie z systematyką planu podlegającego zmianie,
 - b) oznaczenia cyfrowe określające kolejność terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, stanowiące kontynuację numeracji planu podlegającego zmianie,
 - c) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
 - UC** – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,

- U** – tereny usług innych oraz działalności gospodarczej,
- ZP** – tereny zieleni parkowej,
- KDG** – tereny ulicy głównej,
- KDZ** – tereny ulicy zbiorczej,
- KDL** – tereny ulicy lokalnej,
- KDD** – tereny ulicy dojazdowej,
- KDX** – tereny ciągów pieszojezdných.

- 5) symbole graficzne o charakterze informacyjnym, określające:
 - a) ciągi pieszce o przebiegu orientacyjnym,
 - b) gazociąg wraz ze strefą techniczną,
 - c) wodociąg wraz ze strefą techniczną,
 - d) kanalizacje sanitarną wraz ze strefą techniczną,
 - e) ziemną linię energetyczną.

§ 3

1. Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały oznaczają:
 - 1) plan – ustalenia planu,
 - 2) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Żory,
 - 3) rysunek planu – rysunek, o którym mowa w § 2, pkt 1, ppkt 1),
 - 4) teren – jednostka przestrzenna planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
 - 7) przeznaczenie zabronione – przeznaczenie terenu wykluczone, także jako forma uzupełniająca w ograniczonym zakresie,
 - 8) usługi komercyjne – usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, finansów, których wyznacznikiem jest ich rynkowy charakter,
 - 9) usługi inne – przeznaczenie terenu pod każdą działalność usługową, nie sprecyzowane w planie w zakresie szczegółowej funkcji, nie powodujące uciążliwości na tereny sąsiednie,
 - 10) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami bez powierzchni utwardzonej (dojazdów, parkingów, terenu pod urządzeniami infrastruktury technicznej),
 - 11) powierzchnia terenu biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i innych obszarów urządzonych jako stałe trawniki, kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
 - 12) tereny zieleni niskiej – występujące w obszarach

- zurbanizowanych tereny trawników, zieleni urządzonej w postaci zakrzewień, pojedynczych zadrzewień
- 13) teren publiczny – teren ogólnodostępny przeznaczony do użytku publicznego,
 - 14) uciążliwość oddziaływania – zagrożenie jakie może wywołać funkcjonowanie danego obiektu lub urządzenia w zakresie zanieczyszczenia powietrza, ziemi, wody, hałasu, szkodliwego promieniowania lub innych niewymierzalnych parametrów,
 - 15) strefa uciążliwości, strefa techniczna – kontrolowana – obszar wyznaczony po obu stronach osi sieci infrastruktury technicznej, w którym operator sieci podejmuje czynności kontrolujące stan sieci a w przypadku awarii jej usunięcie, a także w celu zapobieżenia zagospodarowaniu, mogącemu mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację sieci,
 - 16) przepisy szczególne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 17) zespół zabudowy – 2 lub więcej obiektów wolnostojących lub w zabudowie zblokowanej, realizowanych w ramach tej samej jednostki przestrzennej planu.
2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami ujętymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4

1. Dla terenu określonego symbolem **D94UC** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usług: inne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, komunikacja, zieleń niska, mała architektura, instalacje reklamowe, obiekty i urządzenia tymczasowe o charakterze ogródków letnich, zadaszeń i powłok pneumatycznych, przestrzenie publiczne w postaci ciągów pieszych, promenady, trasy rowerowej oraz inne elementy zagospodarowania terenu, stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - 3) przeznaczenie zabronione – usługi inne i urządzenia mogące powodować ponadnormatywne uciążliwości oddziaływania, obiekty i urządzenia, których funkcją podstawową i jedyną jest składowanie i gromadzenie półproduktów, odpadów, substancji.

2. Obowiązek zagospodarowania części terenu pod parkingi, według parametrów określonych w § 10, pkt 4. Wskazane dozielenienie we wszystkich możliwych miejscach zielenią niską.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz innych przestrzeni publicznych.

§ 5

1. Dla terenów określonych symbolem **D95U, D96U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne, usługi inne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – mieszkania stanowiące część obiektu usługowego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń niska, mała architektura, instalacje reklamowe, obiekty i urządzenia tymczasowe o charakterze ogródków letnich, zadaszeń i powłok pneumatycznych, przestrzenie publiczne w postaci ciągów pieszych, promenady, trasy rowerowej.
 - 3) przeznaczenie zabronione – usługi inne związane z produkcją rzemieślniczą mogące powodować ponadnormatywne uciążliwości oddziaływania w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zapachów, obiekty i urządzenia, których funkcją podstawową i jedyną jest składowanie i gromadzenie półproduktów, odpadów, substancji.
2. Zabudowa, o której mowa w pkt 1, ppkt 1) może być realizowana w postaci obiektów wolnostojących lub zespołów usługowych zorganizowanych przestrzennie, o jednorodnie stylowo ukształtowanej architekturze.
3. Dla zabudowy w postaci zespołów usługowych dopuszcza się lokalizację na granicy działki pod warunkiem, że na przylegającej działce lokalizowany będzie obiekt na tych samych zasadach.
4. Przy każdym obiekcie usługowym obowiązek wyznaczenia miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej do prowadzonej działalności, według parametrów określonych w § 10, pkt 4, w zgrupowaniach nie więcej niż 10 stanowisk. Obowiązek dozielenienia we wszystkich możliwych miejscach zielenią niską.

§ 6

1. Dla terenu określonego symbolem **D97ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa ogólnodostępna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – mała architektura, altany, pergole, place zabaw dla dzieci, oczka wodne, fontanny, obiekty i urządzenia tymczasowe o charakterze ogródków letnich, tarasów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- parkingi,
- 3) przeznaczenie zabronione – obiekty budowlane poza istniejącymi.
2. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić strefy kontrolowane – strefy uciążliwości od sieci infrastruktury technicznej. Możliwy sposób zagospodarowania uzgodnić z operatorem sieci.

§ 7

1. Dla terenu określonego symbolem **D98KDG, D99KDG, D100KDL, D101KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja kołowa,
- a.) ulica główna – **D98KDG,**
b.) ulica zbiorcza – **D99KDG,**
c.) ulica lokalna – **D100KDL,**
d.) ulica dojazdowa – **D101KDD,**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe,
- 3) przeznaczenie zabronione – obiekty budowlane oraz wszelkiego rodzaju urządzenia ograniczające widoczność oraz utrudniające płynność ruchu.
2. W zakresie jednostki **D98KDG i D99KDG** stanowiących część pasów drogowych objętych planem:
- 1) adaptuje się istniejącą część ulicy wraz z istniejącym poboczem, chodnikami i urządzeniami drogowymi,
- 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę w celu zastosowania rozwiązań umożliwiających wykonanie połączeń z układem projektowanych dróg lokalnych, budowę zatok, pasów włączniowych.
3. Dla terenu określonego symbolem **D102KDX** ustala się :
- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszojezdny,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazd do wydzielonych posesji,
- 3) przeznaczenie zabronione – obiekty budowlane.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Dla realizacji celów publicznych przeznacza się:
- 1) tereny komunikacji oznaczone symbolem **D98KDG, O99KDG, D100KDL, D101KDD, D102KDX,**
- 2) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem **D97ZP.**
2. W ramach inwestycji lokalizowanych w obrębie jednostek **D94UC, D95U, D96U** ustala się koniecz-

ność wydzielenia ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, realizowanych w postaci ciągów pieszych, promenady, trasy rowerowej. Dopuszcza się realizację wszystkich ciągów komunikacyjnych lub tylko pojedynczo.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji

§ 9

1. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami uciążliwości:
- 1) wodociąg w160, w300, w500,
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ks600 i kd200,
- 3) gazociąg średnioprężny g300,
- 4) ciepłociąg c2x200, c2x150,
- 5) ziemny kabel energetyczny 2eW 20 kV.
2. W celu realizacji przeznaczenia podstawowego terenu ustala się możliwość rozbudowy istniejących sieci, na warunkach określonych przez operatora sieci.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci uzbrojenia technicznego, na warunkach określonych przez operatora sieci.
4. Trasowanie nowych sieci, wyznaczyć w liniach rozgraniczających dróg, a jeżeli nie jest to możliwe to w ich pobliżu.
5. W strefach kontrolowanych infrastruktury technicznej zakazane wznoszenie budynków, oraz budowli, sadzenie drzew oraz podejmowanie innych działalności, mogących zagrazić trwałości sieci podczas jej eksploatacji.
6. Za zgodą operatora sieci, dopuszcza się urządzenie parkingów, zorganizowanych przestrzeni publicznych.
7. Na terenach oznaczonych symbolem **D94UC, D95U, D96U** dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych.

§ 10

1. Dla nowych dróg komunikacyjnych ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z warunkami określonymi w § 14, ust. 1.
2. Połączenie komunikacyjne projektowanej ulicy lokalnej **D100KDL** z ulicą **D98KDG** oraz **D99KDG**, możliwe po uzyskaniu stosownych uzgodnień i na warunkach określonych przez jednostkę zarządzającą drogą.
3. Warunek określony w pkt 2 dotyczy także terenów komunikacyjnych – parkingu, dopuszczalnych w ramach jednostki **D94UC.**
4. Ustala się minimalną wielkość miejsc parkingowych:

- a) 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu,
- b) 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej w obiektach usług gastronomii,
- c) 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników obiektów usług kultury i rekreacji,
- d) 25 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów usług zdrowia,
- e) 50 miejsc postojowych na 100 łóżek w obiektach usług hotelowych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **D94UC** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) od krawędzi jezdni ulicy **D99KDZ** – 20,0m
 - b) od strony ulicy **D98KDG** – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) wysokość obiektów 10,0m z tolerancją 10%, liczona od średniego poziomu terenu elewacji frontowej, dla obiektów – nośników reklamowych nie określa się,
 - 3) powierzchnia zabudowy max 60% terenu objętego wnioskiem,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni terenu,
 - 5) realizacja obiektów architektury współczesnej o wysokich walorach estetycznych, z eksponowaną elewacją od strony Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy,
 - 6) w elewacjach zastosować rozwiązania :
 - a) od strony Al. Zjednoczonej Europy – min. 15 % powierzchni przeszklonej,
 - b) od strony Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) – min. 20% powierzchni przeszklonej,
 - c) dla wszystkich elewacji powierzchnie jednolite pod względem faktury i koloru – max 30% pow. elewacji,
 - 7) zastosować detale, rozwiązania architektoniczne zasłaniające elementy technologiczne obiektu, zbiorniki ppoż., rampy rozładunkowe, place składowe, kontenery na odpady itp.

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **D95U, D96U** ustala się następujące warunki, zasady i standardy

kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) od krawędzi jezdni ulicy lokalnej **D100KDL** – 12,0m
 - b) od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej **D101KDD** – 6,0m.
 - c) od krawędzi ciągu pieszojezdnego **D102KDX** – 6,0m.
 - 2) wysokość obiektów 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 10,0m, liczona od średniego poziomu terenu elewacji frontowej,
 - 3) powierzchnia zabudowy max 60 % terenu objętego wnioskiem,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% terenu objętego wnioskiem,
 - 5) realizacja obiektów według kanonów architektury współczesnej, z zastosowaniem materiałów detali ze stali, kamienia naturalnego, powierzchni przeszklonych,
 - 6) dachy płaskie lub o małym spadku nie więcej niż 10%, ukryte za attyką.
2. Dopuszcza się możliwość scalania oraz dzielenia terenu jednostki na działki budowlane, w celu realizacji zabudowy zgodnie z § 5, pkt 2.
 3. Parametry określone w pkt 1, ppkt 3) i 4) należy liczyć w odniesieniu do wydzielonej działki lub nieruchomości, na której zlokalizowany jest obiekt lub odpowiednio zespół obiektów.

§ 13

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **D97ZP** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 60% powierzchni terenu,
 - 2) w przypadku lokalizacji parkingów ich ilość ograniczyć do 10 stanowisk w jednej grupie, lokalizowanych wyłącznie w obszarze przyległym i dostępnym bezpośrednio od strony terenu komunikacji kołowej,
 - 3) obowiązek dozielenienia we wszystkich możliwych miejscach.
2. Utrzymuje się istniejące zainwestowanie terenu bez możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.

§ 14

1. Dla terenów komunikacji ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 1) dla ulicy głównej **D98KDG** – 35,0m,
 - 2) dla ulicy zbiorczej **D99KDZ** – 35,0m,
 - 3) dla ulicy lokalnej **D100KDL** – 12,0m,
 - 4) dla ulicy dojazdowej **D101KDD** – 10,0m
 - 5) dla ciągu pieszojezdnego **D102KDX** – 6,0m.

2. Tereny wyznaczone w obrębie planu dla jednostek **D98KDG, D99KDZ** stanowią część istniejących dróg. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu stanowi połowę szerokości określonych w pkt 1, pkt 1), 2).

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejskich w Żorach, zatwierdzonego Uchwałą Nr 85/VI/03 Rady Miasta Żory z dnia 10.04.2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 51, poz. 1603 z 09. 06. 2003 r. dla terenu objętego zmianą.

§ 16

1. Dla wszystkich terenów objętych ustaleniami planu, ustala się stawkę służącą naliczeniu opłat z tytułu

wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w pkt 1, Prezydent Miasta Żory nie będzie pobierał opłaty, o których mowa w art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA



**Załącznik Nr 2
do Uchwały RM Żory
Nr 468/XLI/05
z dnia 24.11.2005 r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany
fragmentu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów starego miasta
oraz centrum usług ogólnomiejских u zbiegu
Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa)
i Al. Zjednoczonej Europy.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po zapoznaniu się z wykazem uwag zgłoszonych do projektu zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejских u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy,

**Rada Miasta Żory
postanawia:**

Uznać za zasadne nieuwzględnienie uwagi wniesionej przez Pana Wiesława Chmielewskiego, dotyczącej pozostawienia możliwości utworzenia parku u zbiegu ulic Al. Zjednoczonej Europy i ul. Osińskiej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

**Załącznik Nr 3
do Uchwały RM Żory
Nr 468/XLI/05
z dnia 24.11.2005 r.**

**Rozstrzygnięcie
sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej.**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminy (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz.

1591 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Obejmują one między innymi sprawy;

- gminnych dróg, ulic, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
 - wodociągów i zaopatrzenie w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepłą oraz gaz.
2. Całkowita wysokość kosztów jakie musi ponieść miasto na inwestycje wiążące się z uchwaleniem zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Starego Miasta oraz Centrum Usług Ogólnomiejских u zbiegu Al. Jana Pawła II (dawniej Al. Zwycięstwa) i Al. Zjednoczonej Europy, zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych (art. 17, pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. z późn. zm.) wyniesie;

1. Inne obciążenia i odszkodowania	336 312
2. Koszty wykupu gruntów	178 932
3. koszty geodezyjne, notarialne	8 570
4. Koszty budowy dróg	851304
5. Koszty budowy oświetlenia ulic	75 638
6. Koszty budowy kanalizacji	540 975
7. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntów rolnych z produkcji	42 921

Szacunkowy koszt całkowity 2 034 652 zł.

3. prognozowane przychody wynikłe ze zmiany planu wynoszą;
 1. Dochód ze sprzedaży nieruchomości gminnych 1 113 596
 2. Wzrost podatku od nieruchomości 344 845

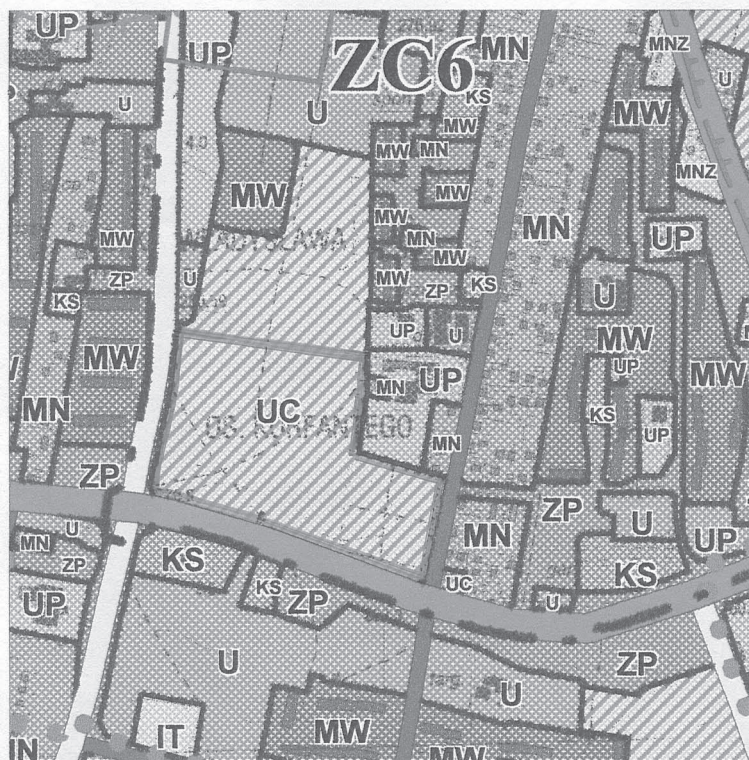
Szacunkowy całkowity dochód 1 458 441 zł.

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

Załącznik Nr 4
do Uchwały RM Żory
Nr 468/XLI/05
z dnia 24.11.2005 r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻORY
UCHWAŁA NR 456/XXXIX/2005 Z DNIA 13.10.2005r.**



OBRYS TERENU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ ———

**„..... UC – TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²”**

**(Rozdział 8, punkt 8.2, podpunkt 5, Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Żory)**

PRZEWODNICZĄCY RADY

WACŁAW BADURA

**Uwaga P.T. Prenumeratorzy
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 20 stycznia 2006 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.

ISSN 1643-2800

Cena 23,10 zł (w tym 7% VAT)