



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 1 sierpnia 2006 r.

Nr 89

Treść:
Poz.:

Str.

Uchwały Rad Gmin

2499	– Uchwała Nr XLV/918/2006 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej centrum o symbolu roboczym C70 w Jastrzębiu Zdroju	10725
2500	– Uchwała Nr XLIV/667/2006 Rady Miasta Racibórz z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu	10766
2501	– Uchwała Nr BRM-0150/XLIX/360/2006 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina	10787
2502	– Uchwała Nr BRM-0150/XLIX/361/2006 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina	10792
2503	– Uchwała Nr XLIX/514/06 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 21 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszaru obejmującego dzielnicę Kosowska Niwa	10798
2504	– Uchwała Nr XXX/523/06 Rady Gminy Zbroslawice z dnia 6 kwietnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Zbroslawice	10815
2505	– Uchwała Nr XXXIV/558/06 Rady Gminy Zbroslawice z dnia 5 lipca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów	10841

2499

UCHWAŁA NR XLV/918/2006 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój

z dnia 29 czerwca 2006 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej centrum o symbolu roboczym C70 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 (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 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 niniejszej uchwały.

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1	Przepisy ogólne
Rozdział 2	Przepisy szczegółowe
Rozdział 3	Przepisy końcowe

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębia Zdroju obowiązuje, w granicach określonych na rysunku zmiany planu, zgodnie z załącznikiem nr 1b do uchwały Nr XX/461/

2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w jednostce bilansowej Centrum uchwalonego uchwałą Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego nr 14 poz. 89 z dnia 31 lipca 1996 r.

§ 2

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. Załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu. Rysunek zmiany planu opracowany w skali 1 : 2000, na aktualnej mapie zasadniczej, obowiązuje zgodnie z objaśnieniami i oznaczeniami graficznymi w granicach objętych zmianą planu i w zakresie określonym uchwałą,
2. Załącznik 2a i 2b – 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,
3. Załącznik 3a i 3b – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego,
4. Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Celem wiodącym ustaleń zawartych w uchwale jest określenie zakresu i sposobu przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w granicach określonych zmianą planu.

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:
 - 1) Przeznaczenie terenów – opisano w § 6,
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – opisano w § 7,
 - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – opisano w § 8,
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – opisano w § 9,
 - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – opisano w § 10,
 - 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – opisano w § 11,
 - 7) 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 – opisano w § 12,

- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – opisano w § 13,
 - 9) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – opisano w § 14,
 - 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – opisano w § 15,
 - 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – opisano w § 16,
 - 12) Stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu – opisano w § 17,
 - 13) Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – opisano w § 18,
 - 14) Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – opisano w § 19,
 - 15) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych – opisano w § 20.
2. W załączniku graficznym do niniejszej uchwały określa się elementy będące ustaleniami planu:
 - 1) Skalę rysunku zmiany planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,
 - 2) Granice obszaru objętego zmianą planu,
 - 3) Granice terenów chronionych,
 - 4) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające jednoznacznie przeznaczenie i numer terenu,
 - 6) Elementy zagospodarowania przestrzennego:
 - a) linie zabudowy,
 - b) oznaczenia obszaru wjazdów, przejazdów lub przejścia,
 - c) przebiegi ścieżek rowerowych.
 3. W części graficznej niniejszej uchwały określa się elementy informacyjne nie będące ustaleniami zmiany planu:
 - 1) Istniejące sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) Granice terenów górniczych.

§ 4

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Jastrzębie Zdrój, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **zmianie planu** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębie

- Zdrój, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej,
3. **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, na mapie zasadniczej w skali 1 : 2000,
 4. **jednostce planu** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
 5. **oznaczeniach C000XXX** – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający jednostkę planu w liniach rozgraniczających, odpowiednio: {C} – oznaczenie jednostki bilansowej „Centrum” miasta Jastrzębie Zdrój, {000} – oznaczenie cyfrowe terenu, {XXX} – przeznaczenie terenu,
 6. **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami),
 7. **obiekcie głównym** – należy przez to rozumieć obiekt o największej powierzchni zabudowy w obrębie nieruchomości,
 8. **kondygnacji niepełnej** – należy przez to rozumieć kondygnację o powierzchni mniejszej niż największa kondygnacja rozpatrywanego obiektu,
 9. **galeriach** – należy przez to rozumieć powierzchnie komunikacji oraz usług handlu, gastronomii, wypoczynku, kultury i innych dostępnych dla klienta, towarzyszących wielkopowierzchniowym obiektom handlowym (zawierającym sale sprzedaży o powierzchni powyżej 2000m²),
 10. **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych (liczonej po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych w obrębie zamierzenia inwestycyjnego do powierzchni terenu zamierzenia inwestycyjnego,
 11. **zamierzeniu inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć obszar niezbędny dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny.

§ 5

W ustaleniach tekstowych zastosowano następujące wyrażenia określające stopień obowiązywania tych ustaleń:

1. „zakaz” lub „nakaz”, a także „wymagane” wyrażają konieczność respektowania danego ustalenia zmiany planu z wyjątkiem odstępstw wyrażonych dopuszczeniem innych możliwości,
2. „wskazane” wyraża celowość przestrzegania ustalenia np.: ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, ekonomicznych lub estetycznych,
3. „dopuszcza się” wyraża dopuszczenie odstępstw od ustaleń podstawowych w podanym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania,

warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 6

Przeznaczenie terenów

Wyznacza się jednostki planu zgodnie z załącznikiem nr 1 i określa się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

1. **C006KDD** – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).
2. **C008KDL** – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich).
3. **C009KDD** – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Północna).
4. **C010KDD** – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków).
5. **C011UC** – Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), usługi związane z kulturą, wypoczynkiem, gastronomią i powierzchnie biurowe.
6. **C012ZP** – Teren zieleni urządzonej.
7. **C013UC** – Teren usług.
Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, agendy biur turystycznych, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz funkcje mieszkaniowe.
8. **C014UC** – Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, kultury, wypoczynku, gastronomii oraz funkcje biurowe, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
9. **C015U** – Teren usług.
Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – turystyki, rozrywki, handlu, gastronomii oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej tj.: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe.
10. **C016ZP** – Teren zieleni urządzonej.
11. **C017KDD** – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego.
12. **C018UC** – Teren usług.
Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, hotelowe, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
13. **C019KDD** – Teren komunikacji publicznej – obszar

węzła komunikacyjnego.

14. **C020KDZ** – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska).
15. **C021KDD** – Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej.

§ 7

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1. W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla całej jednostki planu, a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej.
2. W rozwiązaniach urbanistycznych i architektonicznych obiektów usługowych ustala się obowiązek dostosowania ich do wymagań osób niepełnosprawnych.
3. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.
4. Gromadzenie odpadów na terenie objętym zmianą planu, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować żadnych uciążliwości w sąsiadujących jednostkach.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu.
6. Wykończenie obiektów w kolorach stonowanych, z materiałów naturalnych.
7. Dopuszcza się stosowanie kolorów nasyconych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji.
8. Zakaz stosowania listew plastikowych, blachy falistej i trapezowej w wykończeniu elewacji.
9. Zewnętrzne powierzchnie parkingowe należy realizować przy udziale roślinności wysokiej – drzew w liczbie co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych.
 - 1) Minimalna wysokość drzewa podczas nasadzenia wynosi 2m,
 - 2) Docelowa wymagana wysokość drzewa to min. 4m,
 - 3) Wymagane zbliżone do równomiernego rozmieszczenie drzew na powierzchni parkingu,
 - a) Dla układu z pojedynczymi drzewami maksymalna odległość drzew wynosi 16m,
 - b) Dla układu z grupami drzew maksymalna odległość drzew wynosi 32m, a ilość drzew w grupie wynosi nie mniej niż ilość stanowisk podzielona przez 8, przypadających na jedną grupę.
10. Wymagane jest sytuowanie i standardy wykona-

nia miejsc gromadzenia odpadów nie mające negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, jak również utrzymanie tych miejsc w należytym stanie.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności.
2. Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu.
3. Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe.
4. Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży wprowadza się wymóg stosowania utwardzonych, trudnościocalnych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.
5. W obrębie terenu objętego zmianą planu ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.
6. Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.
7. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie.
8. Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone w ust. 9.
9. W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu),
 - 1) Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów na nich występujących,
 - 2) nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
 - 3) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew,
 - 4) zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku

zagrożającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.

§ 9

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenach objętych opracowaniem zmiany planu nie występują obiekty, ani obszary podlegające ochronie ze względu na wartości kulturowe objęte ochroną konserwatorską.
2. Na terenach objętych opracowaniem planu nie obejmuje się ochroną konserwatorską żadnych obiektów i nie wprowadza się stref ochrony konserwatorskiej.
3. Z uwagi na brak badań powierzchniowych, a tym samym niewielkie rozeznanie gminy pod względem archeologicznym, większe prace ziemne na tym terenie należy wykonywać po uprzednim powiadomieniu odpowiednich służb o planowanych pracach ziemnych, ich skali i zakresie. Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją podziemnych sieci infrastruktury technicznej, wykopy pod fundamenty budynków i urządzeń. Służby Konserwatorskie na podstawie odrębnych przepisów ustalają potrzebę wprowadzenia nadzoru archeologicznego. W przypadku wprowadzenia takiego nadzoru określają zakres i sposób jego realizacji.

§ 10

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustala się układ przestrzeni publicznych:

1. Zewnętrzny, główny układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostek:
 - 1) C006KDD – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),
 - 2) C008KDD – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy lokalnej (ul. Porozumień Jastrzębskich),
 - 3) C009KDD – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Północna),
 - 4) C010KDD – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Sybiraków),
 - 5) C017KDD – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego,
 - 6) C019KDD – Teren komunikacji publicznej – obszar węzła komunikacyjnego,
 - 7) C020KDD – Tereny komunikacji publicznej – droga klasy zbiorczej (ul. Warszawska),
2. Wewnętrzny, dojazdowy układ komunikacji kołowej tworzą drogi w liniach rozgraniczających jednostki:

C021KDD – Tereny komunikacji publicznej – drogi klasy dojazdowej,

3. Ustala się wymóg realizacji ścieżek rowerowych w obrębie terenów komunikacji publicznej, o przebiegach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu w załączniku nr 1.

§ 11

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Dla terenów zabudowy ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) Zakaz wprowadzania funkcji innych niż określone w zapisach szczegółowych,
- 2) W przypadku niewykorzystania całości jednostki planu pod pojedynczą inwestycję wprowadza się wymóg opracowania projektu zagospodarowania dla całej jednostki planu, a w szczególności: podziału na działki budowlane i rozwiązanie komunikacji wewnętrznej,
- 3) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji jednostki planu,
- 4) Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację o wysokości nie przekraczającej 32m,
- 5) Dopuszcza się sytuowanie urządzeń i zagospodarowania towarzyszącego tj.: obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji dominujących lub towarzyszącą zieleni urządzoną,
- 6) Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym zielenią wysoką, pasa o szerokości min. 6m, bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDD, C009KDD, C010KDD, C020KDD z dopuszczeniem przecięcia wjazdami,
- 7) Realizacja wjazdów i wyjazdów dla obsługi terenu obciąża inwestora,
- 8) Inwestor jest zobowiązany do pokrycia całości kosztów związanych z przebudową dróg lub budową wjazdów i wyjazdów dla obsługi zamierzenia inwestycyjnego. Warunek ten obowiązuje, zarówno w granicach obszaru objętego zmianą planu, jak i na bezpośrednio przyległych terenach komunikacji, położonych poza opracowywanym terenem, a niezbędnych dla realizacji obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych w obrębie zmiany planu,
- 9) wymaga się wyposażenia obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej w obrębie obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na

każde mieszkanie,

- b) dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- c) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- d) dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- e) dla usług pocztowych, finansowych i administracyjnych – 4 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,
- f) dla obiektów sportowych, hal widowiskowych – 20 miejsc postojowych na każde 100 miejsc siedzących,
- g) dla drobnych obiektów sportu i rekreacji bez trybun lub z trybuną na mniej niż 100 osób – 4 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej,
- h) dla obiektów turystyki i obiektów hotelowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie.

2. Dla terenów zabudowy ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

- 1) dla jednostki **C011UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,
 - b) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,50,
 - c) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano w zapisach szczegółowych w § 11 ust. 4,
 - d) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem lub kompleksem obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:
 - Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50 000m²,
 - Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 000m²,
 - Powierzchnia zabudowy głównego obiektu nie może być mniejsza niż 15 000m²,

- Powierzchnia zabudowy każdego, kolejnego obiektu usługowego nie może być mniejsza niż 1500m²,
- Dla galerii handlowych znajdujących się w głównym obiekcie wymagane są co najmniej dwie kondygnacje handlowo-usługowe ale nie więcej niż cztery (do wymaganych kondygnacji nie wlicza się kondygnacji parkingowych). Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 5000m² (ograniczenie to nie dotyczy kondygnacji parkingowych),
- Maksymalny udział powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000m²) w głównym obiekcie wynosi 60% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji bez powierzchni parkingów podziemnych,
- Minimalny udział powierzchni handlowych – galerii wraz z ich zapleczeniami technicznymi i magazynowymi oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią w głównym obiekcie wynosi 40% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),
- Wymagane powierzchnie pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią o powierzchni co najmniej 3500m²,
- Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 25% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw,
- Wymagana realizacja dominanty wysokościowej (stanowiącej element kubatury budynku) akcentującej główne wejście do głównego obiektu. Wysokość dominanty nie może być mniejsza niż największa wysokość budynku + 2,0m,
- Wskazana realizacja parkingów podziemnych,
- Dla obiektu głównego wymagane wykonanie elewacji frontowej od ul. Porozumień Jastrzębskich, ul. Warszawskiej lub ul. Sybiraków z udziałem powierzchni szklanych w ilości nie mniejszej niż 20% tej elewacji,
- Lokalizacja galerii handlowej powinna poprzedzać wielkopowierzchniowy obiekt handlowy od strony ul. Porozumień Jastrzębskich,
- Wymagana realizacja głównej strefy dostaw dla obiektu głównego wyłącznie z ul. Północnej. Dopuszcza się realizację

- dodatkowej strefy dostaw dla pozostałych obiektów lokalizowanych w obrębie jednostki planu z ul. Warszawskiej,
- e) W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej części zgodnie z zapisami poniższymi.
- Zakaz wydzielania nieruchomości gruntowych dla zamierzenia inwestycyjnego o powierzchni mniejszej niż 6000m²,
 - Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 kondygnacji i 20m,
 - Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych – handlu, gastronomii i kultury, obiektów biurowych oraz obiektów sportu i rekreacji,
- f) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- g) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C009KDL, C010KDL, C020KDL oraz węzła komunikacyjnego w jednostce planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,
- h) Wjazdy z dróg w jednostkach planu oznaczonych jako C020KDL oraz C010KDL wyłącznie na zasadach prawoskrętu,
- i) Dopuszcza się lewoskręt z drogi oznaczonej jako C009KDL pod warunkiem wydzielenia niezależnego pasa dla lewoskrętów,
- j) Dopuszcza się włączenie komunikacyjne do skrzyżowania w obrębie jednostki planu oznaczonej jako C019KDP wyłącznie w przypadku realizacji skrzyżowania w formie ronda o odpowiednich parametrach,
- k) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych.
- 2) dla jednostki **C013UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa – handel, gastronomia, biura, usługi bankowe,
- b) Dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m²,
- c) Dopuszcza się funkcje mieszkaniowe przy zachowaniu proporcji powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni usług nie przekraczającej 1:2 (33% całości),
- d) Dopuszcza się zabudowę jednostki nie więcej niż dwoma niezależnymi obiektami,
- e) Minimalna intensywność zabudowy dla wydzielonej nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,8,
- f) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- g) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie zamierzenia inwestycyjnego nie może wynieść mniej niż 15%,
- h) Wysokość zabudowy nie mniej niż 3 kondygnacje i 10m ale nie więcej niż 5 kondygnacji i 18m,
- i) Dopuszcza się dodatkowo podpiwniczenie obiektów,
- j) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- k) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD lub dróg klasy dojazdowej zlokalizowanych w obrębie terenów sąsiadujących od strony wschodniej, a nie objętych niniejszą zmianą planu,
- l) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.
- 3) dla jednostki **C014UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa związana z usługami handlu dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- b) Dopuszcza się zabudowę jednostki pojedynczym obiektem handlowym pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:
- Maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 7500m²,
 - Wymagane co najmniej dwie pełne kondygnacje ale nie więcej niż cztery,
 - Wskazane zrealizowanie usług związanych z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią (np.: multikino, kawiarnie, kręgielnia itp.),
 - Powierzchnie biurowe nie mogą stanowić więcej niż 35% powierzchni użytkowej obiektu,
 - Minimalna ilość parkingów powinna wynosić nie mniej niż 35 stanowisk na każde 1000m² powierzchni usługowych. Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
 - Intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,5,
 - Obsługa komunikacyjna terenu: z przedłużenia drogi oznaczonej na rysunku jako C021KDD, od strony ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,
 - W przypadku niewykorzystania całości jednostki na pojedynczą inwestycję dopuszcza się wykorzystanie pozostałej

części zgodnie z zapisami poniższymi,

c) Dopuszcza się zabudowę jednostki wieloma obiektami pod warunkiem zachowania poniższych wytycznych:

- W parterze obiektów należy zrealizować usługi o funkcji handlowej na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni parteru), na wyższych kondygnacjach dopuszcza się funkcje handlowe, biurowe i usługowe w dowolnych proporcjach,
- Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 0,2400 ha,
- Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu o funkcji usługowej wynosi 800m². Maksymalna wynosi 2500m²,
- Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,
- Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,5,
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 10%,
- Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- Wymóg zachowania linii zabudowy od ul. Porozumień Jastrzębskich,
- Obsługa komunikacyjna zamierzenia inwestycyjnego poprzez drogi wewnętrzne lub z istniejących dróg publicznych w odcinkach wskazanych na rysunku zmiany planu,

d) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

4) dla jednostki **C015U** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12m,
- b) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- c) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie nieruchomości nie może wynieść mniej niż 15%,
- d) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- e) Dopuszcza się wykorzystanie terenu jako poszerzenie jednostki oznaczonej jako C014UC w sposób i na zasadach określonych dla tej jednostki,
- f) Obsługa komunikacyjna terenu z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD, od ulicy Warszawskiej dopuszcza się wykorzystanie istniejącego wjazdu ale tylko na zasadach prawoskrętu,

g) Zakaz przekraczania wskazanych na rysunku linii zabudowy.

5) dla jednostki **C018UC** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi 4000m²,
- b) Minimalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu 600m²,
- c) Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,
- d) Minimalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne lub 10m,
- e) Intensywność zabudowy w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego nie może być mniejsza niż 0,4,
- f) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 30%,
- g) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu,
- h) Maksymalny udział powierzchni usługowych o funkcji handlowej wynosi 30% powierzchni wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),
- i) Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od południowo-zachodniego poprzez południowe do południowo-wschodniego,
- j) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości od dróg mniejszej niż wskazano w zapisach szczegółowych w § 11. ust. 4,
- k) Obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych na rysunku jako C008KDL, C010KDL wyłącznie poprzez pojedynczy wjazd w obrębie każdego z odcinków wskazanych na rysunku zmiany planu,
- l) W obrębie jednostki planu dopuszcza się organizowanie imprez masowych,
- m) Zakaz lokalizowania w obrębie jednostki stacji paliw.

3. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 2) Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy drogi.

4. Dla terenów komunikacji ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1) dla jednostki C006KDZ ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,
- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

2) dla jednostki C008KDL ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,
- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

3) dla jednostki C009KDZ ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³,

takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,

- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- d) Dopuszcza się realizację włączeń komunikacyjnych ruchu kołowego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC wyłącznie w obszarze wskazanym na rysunku zmiany planu.

4) dla jednostki C010KDL ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 25m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,
- c) Wymaga się wprowadzenia przejścia pieszego przez jezdnię, łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC,
- d) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- e) Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów poza obszarem wyznaczonym na ten cel na rysunku zmiany planu.

5) dla jednostki C017KDP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,
- b) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- c) Dopuszcza się możliwość realizacji parkingów,
- d) Zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych.

6) dla jednostki C019KDP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Wskazana realizacja skrzyżowania w formie ronda z uwzględnieniem włączenia komuni-

kacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC. Nie dopuszcza się włączenia komunikacyjnego dla jednostki planu oznaczonej jako C011UC w przypadku realizacji skrzyżowania w formie innej niż rondo,

- b) Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z wymogami komunikacji,
- c) W liniach rozgraniczających terenu należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu.

7) dla jednostki C020KDZ ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np.: budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi,
- c) W liniach rozgraniczających drogi należy wyznaczyć ścieżkę rowerową o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku zmiany planu,
- d) W przypadku projektowania bezpośrednich włączeń obsługujących przyległe tereny należy każdorazowo uzgadniać takie włączenie z zarządcą drogi.

8) dla jednostki C021KDD ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- b) Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 12m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu.

5. Dla terenów zieleni ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy:

1) dla jednostek C012ZP i C016ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) W obrębie wskazanych terenów zieleni chronionej (patrz rysunek zmiany planu) bezwzględny nakaz zachowania drzew o obwodzie powyżej 100cm (mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu) i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
- b) Dopuszcza się cięcia sanitarne i porządkujące wyłącznie dla obiektów chorych i zagrażających bezpieczeństwu,
- c) Wskazane uzupełnienia zieleni wysokiej

nasadzeniami rodzimych gatunków drzew i krzewów,

- d) Wskazane wyposażenie terenu w ławki i kosze na śmieci,
- e) Zakaz lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) Zakaz sytuowania obiektów reklamowych.

§ 12

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

1. Tereny górnicze w obrębie opracowania.
 - 1) Obszar objęty zmianą planu znajduje się w części zachodniej w granicach OG „Jastrzębie 1” KWK „Jas-Mos”, a w części wschodniej w granicach OG „Jastrzębie Górne” KWK „Zofiówka” (granica terenów górniczych została pokazana na rysunku zmiany planu – załącznik nr 1).
 - 2) Na tym terenie obowiązuje decyzja Dyrektora OUG w Rybniku z dnia 18.08.1973r. (l.dz.14/9/73) o ustanowieniu filara ochronnego dla miasta Jastrzębie Zdrój,
 - 3) Ustala się obowiązki prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.
2. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
 - 1) Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie związane z występowaniem osuwisk lub terenów zagrożonych osuwiskami,
 - 2) Ze względu na ukształtowanie terenu wprowadza się wymóg zabezpieczenia właściwie uformowanych skarp zapewniający:
 - a) ochronę zieleni zgodnie z § 8 ust. 9,
 - b) brak niekorzystnych wpływów w przyległych terenach,
 - c) brak ograniczeń w sposobie zagospodarowania przyległych terenów.
3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie objętym zmianą planu nie występuje zagrożenie powodzią.

§ 13

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W zmianie planu nie wprowadza się wymogu scalania nieruchomości.
2. W zmianie planu określa się minimalną powierzchnię nieruchomości gruntowej dla zamierzenia inwestycyjnego: ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni zawarto w zapisach szczegółowych w § 11 ust. 2 dla każdej jednostki planu, o ile taki wymóg jest niezbędny.

§ 14

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W jednostkach planu oznaczonych jako C012ZP i C016ZP wprowadza się zakaz sytuowania obiektów kubaturowych.

§ 15

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) Zakaz realizacji włączeń komunikacyjnych dla obsługi przedsięwzięć realizowanych w ramach jednostek planu wymienionych w § 11 ust. 2, poza wskazanymi do tego celu obszarami,
- 2) Wymagana realizacja ścieżek rowerowych w granicach jednostek wskazanych do takiego przeznaczenia w § 11 ust. 4,
- 3) Wymagana realizacja przejścia pieszego w granicach jednostki oznaczonej jako C010KDZ łączącego dworzec autobusowy z jednostką oznaczoną jako C011UC, na zasadach określonych w § 11 ust. 4 pkt 4, lit. c.

2. Zasady obsługi w zakresie Infrastruktury technicznej:

- 1) Dla wszystkich terenów inwestycyjnych wyszczególnionych w § 11 ust. 2 ustala się zaopatrzenie w wodę, energię ciepłą i gaz z sieci, energię elektryczną, kanalizację sanitarną i deszczową oraz sieć teletechniczną,
- 2) W obrębie terenu objętego planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej, obsługujące przedmiotowy teren i tereny sąsiednie. Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i uzasadnionych sieci o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie wszystkich wydzielonych jednostek zmiany planu, z wyjątkiem jednostek oznaczonych jako C012ZP i C016ZP,
- 3) Wszelkie oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci przyłączy mają charakter orientacyjny,
- 4) Dopuszcza się możliwość przebudowy sieci po uzgodnieniu z ich dyspozytorami,

- 5) Lokalizacja nowych obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej może być realizowana na bieżąco, zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań zmiany planu,
- 6) Przebiegi projektowanych sieci uzbrojenia terenu powinny być w miarę możliwości prowadzone równoległe do ulic,
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
 - b) zagospodarowanie terenów wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych musi zapewniać całodobowy dojazd sprzętem ciężkim,
 - c) projektowane odcinki sieci energetycznych należy realizować jako podziemne, kablowe,
 - d) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych powinna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych,
 - e) wymagane zapewnienie zasilania w energię elektryczną o wymaganych, w odpowiednich przepisach, standardach dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,
- 8) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) wymagane zapewnienie zasilania w wodę z sieci, o wymaganych w odpowiednich przepisach standardach, dla wszystkich odbiorców w obszarze objętym planem,
 - b) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowoprojektowanego zainwestowania,
 - c) wymagane zapewnienie właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej,
- 9) Zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci gazowej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
 - b) projektowane gazociągi o znaczeniu lokalnym ustala się w terenach komunikacji,
 - c) dopuszcza się prowadzenie gazociągów o znaczeniu lokalnym pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny, tylko w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia sieci w terenach komunikacji,
- 10) W zakresie telekomunikacji:
 - a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnych dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
 - b) zaleca się rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury

dla telefonii komórkowej w obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 11 ust. 2 pod warunkiem zachowania norm i przepisów odrębnych,

- 11) W zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do kanalizacji sanitarnej z ich odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 11 ust. 2,
- 12) W zakresie odprowadzania wód deszczowych:
 - a) wymaga się odprowadzenia wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej ze wszystkich jednostek zmiany planu wymienionych w § 11 ust. 2 i ust. 4,
 - b) dopuszcza się prowadzenie lokalnych kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej poza terenami komunikacji w obrębie terenów zabudowy wymienionych w § 11 ust. 2,
- 13) W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych:
 - a) wskazana rozbudowa sieci ciepłowniczej dla nowoprojektowanego zagospodarowania,
 - b) dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące energię elektryczną, olej, gaz,
 - c) zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwa stałe,
- 14) W zakresie postępowania z odpadami:
 - a) sposób postępowania z odpadami zgodnie z „planem gospodarki odpadami”,
 - b) w obrębie terenu objętego planem ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych,
 - c) składowanie odpadów na terenie objętym planem, poza spełnieniem wymaganych prawem norm, nie może powodować uciążliwości w sąsiadujących nieruchomościach.

§ 16

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się tymczasowo dotychczasowe użytkowanie terenów niezabudowanych w granicach opracowania planu do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem.
2. Na obszarze objętym zmianą planu nie dopusz-

cza się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji danej inwestycji i wyłącznie do czasu zakończenia realizacji tej inwestycji.

§ 17

Stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości, których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu

1. Dla terenów w jednostkach oznaczonych jako C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za zbycie nieruchomości wynoszącą – 30% (trzydzieści procent).
2. Dla jednostek planu nie wymienionych w ust. 1 ustala się wysokość stawki jednorazowych opłat za sprzedaż nieruchomości wynoszącą – 0% (zero procent).
3. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy nieruchomości będących własnością Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 18

Zasady przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

W zmianie planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 19

Tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

1. W zmianie planu wyznacza się tereny dla lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w jednostkach oznaczonych w zmianie planu jako:
 - 1) C011UC,
 - 2) C013UC,
 - 3) C014UC,
 - 4) C018UC.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania jednostek wymienionych w ust. 1 zostały określone w § 11 ust. 2.

§ 20

Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych

1. W zmianie planu nie wyznacza się terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W zmianie planu wyznacza się tereny, na których dopuszcza się organizację imprez masowych tj.:
 - 1) w jednostce planu oznaczonej jako C011UC,
 - 2) w jednostce planu oznaczonej jako C018UC.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 21

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 22

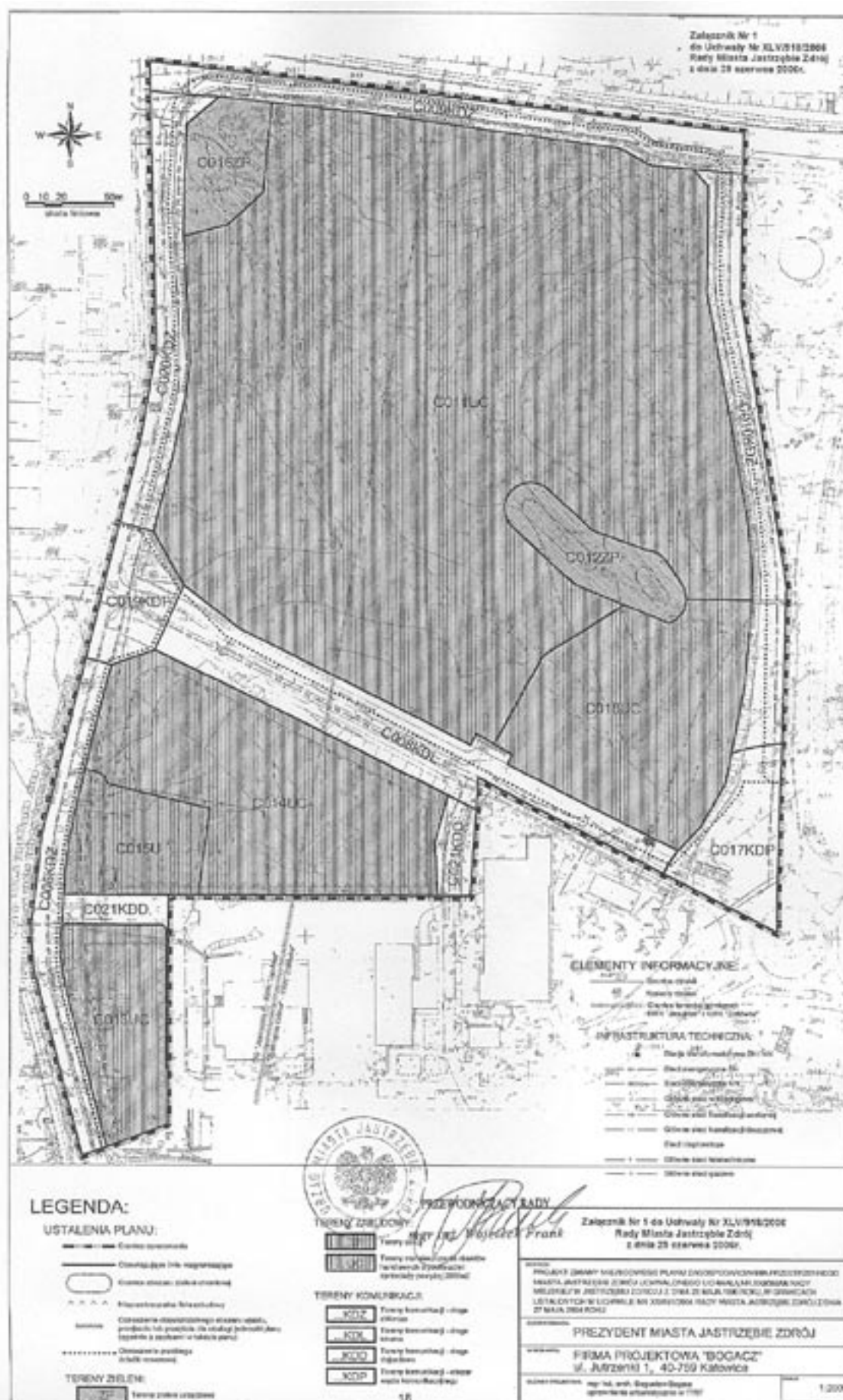
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jastrzębie Zdrój.

§ 23

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Z dniem wejścia w życie uchwały traci moc uchwała Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996 r. w granicach określonych uchwałą Nr XX/461/2004 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank



**Załącznik nr 2a
do Uchwały Nr XLV/918/ 2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006 r.**

**Stwierdzenie zgodności ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu jednostki bilansowej
Centrum o symbolu roboczym C70
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 XX/461/2004 z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie przystąpienia do Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Jastrzębia Zdroju, są zgodne z „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.

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.) 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;

...

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

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), (zmiana planu C70 obejmuje część tego obszaru),
- pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (UC2), (zmiana planu C70 obejmuje całość tego obszaru),

...

3) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym 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;

...

4) wskaźniki urbanistyczne:

- powierzchnia zabudowana – nie więcej niż 60% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu,
- intensywność zabudowy – nie więcej niż 2,00,
- wysokość zabudowy – istniejącej: dopuszczalna nadbudowa o 2 kondygnacje, projektowanej: obiekty halowe do 3 kondygnacji, biura, hotele, banki – budynki średniowysokie (do 9 kondygnacji), obiekty unikatowe (hale widowiskowe, sportowe, multicentra itp.) – wysokości nie określa się,
- minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewniać zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także zbilansowanie w jej obrębie potrzeb parkingowych.

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

„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 wielkopowierzchniowych 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 zde-

cydowanie 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-przestrzenne z istniejącymi terenami usługowymi i mieszkaniowymi oraz z uwzględnieniem powierzchni analizowanych terenów.”

4. Porównanie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z oceną ich zgodności:

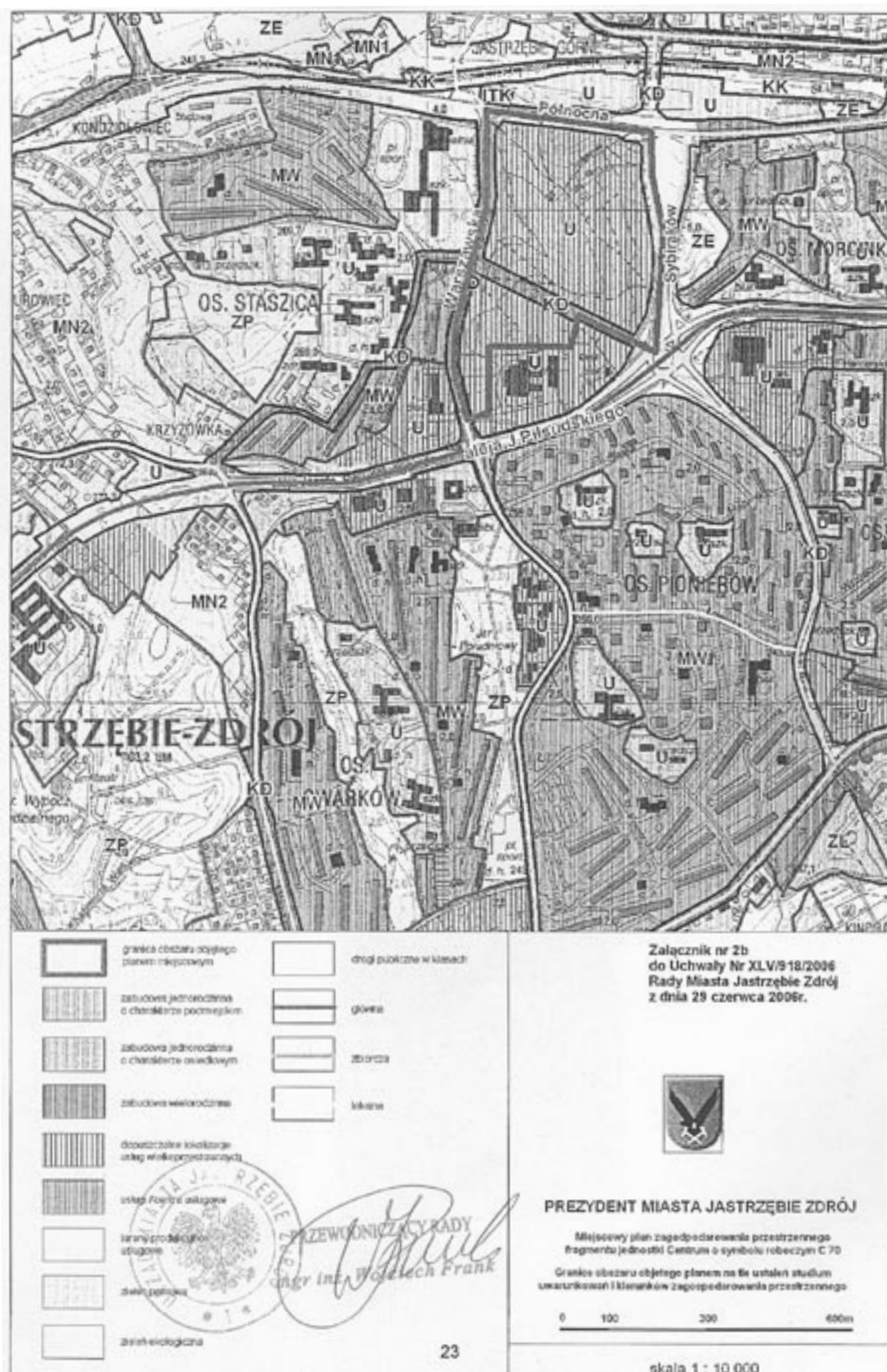
ustalenia planu miejscowego:	ustalenia "Studium..." :	zgodne
1. Przeznaczenie terenów		
Jednostki planu: C011UC - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, usługi związane z kulturą, wypoczynkiem, gastronomią i powierzchnie biurowe. C012ZP - Teren zieleni urządzonej. C013UC - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, agendy biur turystycznych, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz funkcje mieszkaniowe. C014UC - Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, kultury, wypoczynku, gastronomii oraz funkcje biurowe, z dopuszczeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². C015U - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa – turystyki, rozrywki, handlu, gastronomii oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej tj.: stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, salony samochodowe. C016ZP - Teren zieleni urządzonej. C018UC - Teren usług. - Przeznaczenie terenu stanowi zabudowa usługowa - handel, gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, hotelowe, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².	- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym 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 2000 m²;	TAK

2. Obsługa komunikacyjna		
Następuje z istniejących ulic w klasach technicznych zbiorcza, lokalna i dojazdowa, dla obsługi planowanego programu użytkowego możliwa modernizacja dla realizacji włączyć komunikacyjnych,	- wyznacza się pasy drogowe istniejących dróg tworzących podstawowy układ drogowy miasta – klasy głównej i zbiorczej oraz ważniejsze drogi lokalne, (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.	TAK
4. Ochrona środowiska		
- Obowiązek utrzymania norm i standardów emisji do środowiska przez istniejące, przebudowane i nowowznoszone obiekty oraz prowadzone działalności. - Zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków do gruntu. - Dla całego terenu opracowania obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80% i całkowity zakaz stosowania urządzeń grzewczych na paliwo stałe. - Na terenach miejsc postojowych, parkingów, placów, garaży, wprowadza się wymóg stosowania utwardzonych, trudnościernych, szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych. - W obrębie terenu objętego zmianą planu ustala się całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych. - Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych. - Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej oraz jej odpowiednie zdeponowanie, umożliwiające jej ponowne zagospodarowanie. - Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone poniżej W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje	- zgodność z zasadami ogólnymi (część 2, podrozdział 2.3.2)	TAK

się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu), Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów w nich występujących, nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania, zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew, zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.		
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		
- W obrębie terenów górniczych wprowadzono obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o przewidywanych czynnikach geologiczno-górnictwowych, dotyczących prognozowanych skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.	- ustalenia ogólne odwołujące się do "przepisów szczególnych"	TAK

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank



Załącznik nr 3a
do Uchwały Nr XLV/918/ 2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA JASTRZĘBIE ZDRÓJ W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU ZMIANY PLANU
(FRAGMENT JEDNOSTKI BILANSOWEJ CENTRUM O SYMBOLU ROBOCZYM C70)**

Ip.	data wpływu uwagi	nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	treść uwagi	oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	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	22.05.2006r.	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35 40-543 Katowice	1. Zachowanie wąwozu porośniętego starodrzewem dębowym zlokalizowanego w środkowej części obszaru pomiędzy - ul. Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską jako osi zielonej tego terenu. 2. Zagospodarowanie naturalnych wysięków wód zlokalizowanych od strony ul. Północnej w kierunku niewielkich oczek wodnych. 3. Zachowanie występujących na tym obszarze wiekowych okazów drzew jako elementów zieleni urządzonej, która powinna mieć znaczący udział w zagospodarowywanej powierzchni, tak aby zachować jej biologiczną czynność.	obszar planu pomiędzy ulicami : Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską	C011UC	w części	w części	w części	w części	3.1
					C011UC		w całości			3.2
					C011UC C012ZP C016ZP	w części	w części	w części		3.3
2	22.05.2006r.	Piotr Słupek Rząska ul. Akacjowa 14 30-199 Kraków	1. Rozdział 2, §11, ust. 1, pkt 4: Wnioskuje zmianę dopuszczalnej wysokości konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych z 20 na 29m. 2. Rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 6: Wnioskuje zmianę zapisu z „Nakaz zagospodarowania zielenią wysoką...” na „Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym wysoką...” 3. Rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 9, lit.b: Wnioskuje zmianę zapisu na następujący „dla usług handlu - 3 miejsca postojowe na każde 100 m ² powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdy 3 zatrudnionych na jedną zmianę; dla usług gastronomii - 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdy 3 zatrudnionych na jedną zmianę.	cały obszar planu	tereny zabudowy C011UC C013UC C014UC C015U C018UC	w całości		w całości		4.1
										4.2
						w części		w części		4.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			4. Rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 9, lit. c, lit. d, lit. h: Wnioskuje o dodanie po słowie „zatrudnionych” kazdorazowo słów „na jedną zmianę”.			w całości		w całości		4.4
			5. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. b: Wnioskuje o zmianę minimalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,50 na 0,40.		C011UC		w całości		w całości	4.5
			6. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik pienwszy: Wnioskuje zapis: „Minimalna powierzchnia nieruchomości gruntowej dla pierwszego, podstawowego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50000m²”.		C011UC		w całości		w całości	4.6
			7. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik drugi: Wnioskuje o zapis: „Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub pierwszego, podstawowego zamierzenia inwestycyjnego wynosi 200000m²”.		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.7
			8. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik piąty: Wnioskuje o zmianę i zapis: „Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m² (ograniczenie...”.		C011UC		w całości		w całości	4.8
			9. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik szósty: Wnioskuje o zmianę i zapis: „Maksymalny udział pojedynczej powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000 m2) w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji...”.		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.9
			10. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik siódmy: Wnioskuje o wykreślenie.		C011UC		w całości		w całości	4.10
			11. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik ósmo: Wnioskuje o zmianę wielkości powierzchni pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią z 4000 m² na 2500 m².		C011UC	w części	w części	w części	w części	4.11
			12. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik 15: Wnioskuje o wprowadzenie zapisu: „Wymagana realizacja strefy dostaw wyłącznie z ul. Północnej lub/ł Warszawskiej”.		C011UC	w całości		w całości		4.12
			13. Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. c: Wnioskuje zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40%.		C018UC	w całości		w całości		4.13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			14. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.f: Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej z 40% do 30%.		C018UC	w całości		w całości		4.14
			15. Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit.i: Wnoszę o wykreślenie tego zapisu.		C018UC	w części	w części	w części	w części	4.15
			16. Rozdział 2, § 11, ust.4: pkt 2, lit.b; pkt 3, lit.b; pkt 4, lit.b; pkt 7, lit.b: Wnoszę, aby dla jednostek planistycznych C008KDL, C009KDL, C010KDL oraz C020KDL usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosiło nie mniej niż 10m, a nie jak w projekcie planu 20m (25m dla C020KDL). Lub zapis: „Usytuowanie obiektów budowlanych wielokobaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m...”		C008KDL C009KDL C010KDL C020KDL	w części	w części	w części	w części	4.16
			17. Rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit.e: Wnoszę o skreślenie.		C010KDL	w części	w części	w części	w części	4.17
3.	25.05.2006r.	Damian Zimoń Arcybiskup Metropolita Katowicki	1. Ustalenie zerowej stawki renty planistycznej dla nieruchomości stanowiącej własność Parafii św. Katarzyny w Jastrzębiu Zdroju.	425/73	C011UC C018UC C016ZP		w całości		w całości	5
4.	25.05.2006r.	Kongregacja Przemysłowo- Handlowa Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo – Handlowej w Jastrzębiu Zdroju ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój	1. Sprzeciw dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w obszarze C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ze względu na istotne naruszenie zasad uczciwej konkurencji wobec drobnych przedsiębiorców. 2. Brak zgodności ze Strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010 roku - aktualizacja do 2015 roku – ukształtowanie centralnej części Miasta w tym centrum usługowo-administracyjnego 3. Teren winien być przeznaczony na ukształtowanie pełnowartościowego centrum z zachowaniem walorów przyrodniczych, które dwukrotnie zostały zidentyfikowane przez Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska. 4. Brak zapewnienia właściwego środowiska, wolnego od wszelkich szkodliwych czynników dla mieszkańców okolicznych osiedli. 5. postulat zmiany lokalizacji handlowego obiektu wielkopowierzchniowego na miejsce bardziej stosowne określone w uchwale Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku.	cały obszar planu	C011UC C013UC C014UC C018UC		w całości		w całości	6.1
							w całości		w całości	6.2
							w całości		w całości	6.3
							w całości		w całości	6.4
							w całości		w całości	6.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5.	29.05.2006r. data stem. pocztowego 25.05.2006r.	Stowarzyszenie Zieloni Oddział Terenowy w Zabrze ul. Wolności 293	1. Niedopuszczalny i unikalny w skali kraju plan ogromnego skoncentrowania w jednym miejscu hipermarketów. 2. Degradacja terenów sąsiadujących z powstałym handlowym molem. 3. Brak w zapisach projektu planu jakiegokolwiek odniesienia nawet jednego zdania do obecnego stanu zagospodarowania przedmiotowych terenów. 4. Niedopuszczalne zminimalizowanie powierzchni biologicznie czynnej.	cały obszar planu			w całości		w całości	7.1
							w całości		w całości	7.2
							w całości		w całości	7.3
							w całości		w całości	7.4
6.	29.05.2006r. data stem. pocztowego 25.05.2006r.	Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz M. Wójtowicz i Wspólnicy ul. Kościuszki 44/7 40-048 Katowice	1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości abstrahuje od obecnie trwających procedur zmierzających do budowy obiektów handlowych. 2. Propozycja ograniczenia wielkości galerii handlowej w jednostce C011 UC do 2000 metrów kwadratowych. 3. Projekt obecnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonego i uchwalonego przez Radę Gminy kilka lat temu. 4. Należałoby rozważyć przeznaczenie centrum miasta do zagospodarowania obiektami o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych oraz zapewniających szeroką gamę różnorodnych usług. 5. Brak zasadności wprowadzenia kategoriowego określenia liczby miejsc postojowych dla obiektów prowadzących działalność w zakresie handlu. 6. Wskazuje się na potrzebę uzupełnienia planu o zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną terenu jednostki planu z dróg nie znajdujących się w obrębie opracowania niniejszego planu.	cały obszar planu	C011UC		w całości		w całości	8.2
							w całości		w całości	8.3
							w całości		w całości	8.4
						w części	w części	w części	w części	8.5
					C013UC	w całości		w całości		8.6

* numery w kolumnie "uwagi", odnoszą się do dokumentu "Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag..."

- załączniki - zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr inż. Wojciech Frank

**Załącznik nr 3b
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006 r.**

**Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag
do zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Jastrzębie Zdrój
w granicach określonych na rysunku zmiany planu
(fragment jednostki bilansowej centrum
o symbolu roboczym C70)**

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) Rady Miasta Jastrzębie Zdrój przyjmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte w tabelarycznym wykazie uwag – załącznik nr 3a 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 w ciągu 14 dni od dnia 12.05.2006 r. – to jest od pierwszego dnia po upływie terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – do 25 maja 2006 r., przy czym decydowała data stempla pocztowego dla uwag przesłanych za pośrednictwem poczty.

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:

C011UC – Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

C012ZP, C016ZP – Tereny zieleni urządzonej.

C015U – Teren usług.

C008KDL, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ – Tereny dróg publicznych.

1.3 – Przyjęto następujące kryteria rozpatrywania uwag:

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

2. Dane ogólne i ocena wniosków:

2.1 – Do projektu planu wpłynęło sześć uwag.

Uwaga pierwsza dotycząca ochrony istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych w obrębie opracowania, zawierająca 3 odrębne postulaty.

Uwaga druga dotycząca zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w jednostkach planu oznaczonych jako C011UC oraz C018UC, zawierająca 17 postulatów.

Uwaga trzecia w sprawie obniżenia stawki opłaty planistycznej.

Uwaga czwarta, piąta i szósta w sprawie braku akceptacji dla ustaleń planu dopuszczających przeznaczenie terenów dla lokalizacji m.in. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2.2 Przedmiotem zmiany planu miejscowego było określenie warunków realizacji zabudowy pełniacej funkcje ogólnomiejskie na terenie objętym planem, przy założeniu wykształcenia obszaru o charakterze centrum dla miasta oraz efektywnego wykorzystania terenu.

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 postulatów z uwagi nr 1 zarejestrowanej dnia 22.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska ul. Św. Huberta 35, 40-543 Katowice	obszar planu pomiędzy ulicami: Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską	C011UC	w części	w części
2			C011UC	-	w całości
3			C011UC C012ZP C016ZP	w części	w części

- zagospodarowanie terenu:
Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem drzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów za-inwestowanych.

3.1. Postulat 1

– treść uwagi:

Zachowanie wąwozu porośniętego starodrzewem dębowym zlokalizowanego w środkowej części obszaru pomiędzy – ul. Północną, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawską jako osi zielonej tego terenu,

– obecne zagospodarowanie terenu:

W obrębie terenu, którego dotyczy postulat istnieją dwa wąwozy porośnięte zielenią nieurządzoną, przy czym żaden z nich nie jest położony w centralnej części obszaru w kwartale ulic Północnej, Sybiraków, Porozumień Jastrzębskich i Warszawskiej.

- Wąwóz położony w obrębie działki nr 425/73, jak wykazała inwentaryzacja zieleni dla tego terenu, porośnięty jest zielenią niską i pojedynczymi kilku- i kilkunastoletnimi drzewami, w tym dębami. W obrębie samego wąwozu nie stwierdzono starodrzewu dębowego, natomiast na obrzeżu wąwozu na działkach nr 425/35, 425/40 i 425/41 znajdują się dęby wymagające objęcia ochroną.

- Wąwóz położony na granicy działek nr 425/35 i 425/38, jak wykazała inwentaryzacja zieleni dla tego terenu, porośnięty jest starodrzewem, w tym dębami. Zdecydowana większość dębów porasta dolną część wąwozu w okolicy skrzyżowania ulic Warszawskiej i Północnej.

– inne uwarunkowania:

Ustalenia Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005z dnia 24 lutego 2005 r. nie wskazują w obszarze objętym zmianą planu terenów zieleni wymagających ochrony i zachowania.

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) wskazują:

- Wąwóz położony w obrębie działki nr 425/73 oznaczono jako tereny zieleni.
- Wąwóz położony na granicy działek nr 425/35 i 425/38 oznaczony jako obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze w obrębie terenów przeznaczonych dla realizacji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w części.

Planowanie przestrzenne wymaga zachowania pewnej elementarnej konsekwencji i odbywa się w miejscu i w 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 Warszawskiej – Północnej – Sybiraków – Porozumień Jastrzębskich można zrealizować centrum usługowe. Z punktu widzenia Miasta zys polega na możliwości realizacji współczesnego, wielobranżowego centrum usługowego, którego lokalizacja jest szansą na wytworzenie załączka centrum miasta. Stratą jest zredukowanie lokalnego ekosystemu do niewielkich enklaw zachowanej zieleni o najwyższych wartościach przyrodniczych. Uznano, że w tym przypadku zyski przeważają nad stratami. Prace nad projektem planu prowadzone były z uwzględnieniem możliwie maksymalnej ochrony istniejących wartościowych elementów przyrody, jednak ze względu na przewidywany sposób zagospodarowania (lokalizacja wielokubaturowego centrum handlowo-usługowego) niemożliwe stało się zachowanie wąwozów w naturalnej formie.

Uwzględniona w części.

Pomimo tego, że nie udało się zachować wąwozów wybrano obszary wymagające zachowania i ochrony poprzez zapisy planu. Tereny te wydzielono jako jednostki planu oznaczone C012ZP oraz C016ZP o łącznej powierzchni 6680m² dla ochrony istniejących starodrzewów dębowych. Dzięki zachowaniu tych dwóch terenów zieleni ochronione zostanie 80-90% wiekowych dębów w obrębie terenu opracowania.

Ponadto:

Wprowadzono w § 8 zapisy chroniące wartościowe obiekty poza obszarem zieleni urządzonej:

- *Należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu dla uzyskania wymaganych, zgodnie z zapisami szczegółowymi, powierzchni biologicznie czynnych.*
- *Przy realizacji robót ziemnych należy zabezpieczyć obiekty objęte ochroną określone w ust. 9.*
- *W obszarze opracowania zmiany planu występują obiekty i obszary (oznaczone na rysunku zmiany planu), ustalone w toku opracowania inwentaryzacji, wymagające ochrony. Są to wskazane na rysunku zmiany planu obszary zieleni chronionej (za obiekty chronione uznaje się drzewa o obwodzie pnia powyżej 100cm, mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu),*
 - *Ustala się wymóg zachowania zabezpieczenia i ochrony tych obszarów i obiektów w*

nich występujących,

- nakaz zachowania drzew o obwodzie pnia powyżej 100cm i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania,
- zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu terenu zagrażających stabilności drzew,
- zakaz zmiany stosunków wodnych w kierunku zagrażającym prawidłowemu funkcjonowaniu zieleni we wskazanych terenach.

Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnych dla terenów zabudowy na poziomie 15-30%.

3.2. Postulat 2

– treść uwagi:

Zagospodarowanie naturalnych wysięków wód zlokalizowanych od strony ul. Północnej w kierunku niewielkich oczek wodnych,

– obecne zagospodarowanie terenu:

Teren objęty postulatem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną z dominującą olszyną oraz roślinnością szuwarową. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

W obowiązującym planie teren został określony jako: częściowo teren dla usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności, częściowo teren infrastruktury komunalnej obsługi komunikacji: parkingi, stacje paliw oraz częściowo jako tereny dróg. Teren stanowi własność osób fizycznych. Studium nie wskazuje na tym terenie elementów przyrody wymagających ochrony.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Inwentaryzacja terenu nie wykazała żadnych wartościowych zbiorników czy oczek wodnych, natomiast wysięki nie stanowią argumentu dla narzucenia właścicielom terenu wymogu tworzenia na tym obszarze oczek wodnych (brak podstaw prawnych dla proponowania takiego przeznaczenia). Jednocześnie takiej możliwości potencjalnym inwestorom się nie ogranicza, szczególnie, że wymaga się na tym terenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż 15% powierzchni nieruchomości. Ponadto tereny te są w obowiązującym planie terenami zabudowy i zmiana przeznaczenia w kierunku zieleni i wód wiązałaby się z wypłatami przez Miasto odszkodowań właścicielom terenów w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.

3.3. Postulat 3

– treść uwagi:

Zachowanie występujących na tym obszarze wiekowych okazów drzew jako elementów zieleni urządzonej, która powinna mieć znaczący udział w zagospodarowywanej powierzchni, tak aby zachować jej biologiczną czynność.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w części – rozstrzygnięcie jak w pkt 3.1.

4. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 2 zarejestrowanej dnia 22.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Piotr Słupek Rząska, ul. Akacyjowa 14, 30-199 Kraków	cały obszar planu	tereny zabudowy	w całości	-
2			C011UC	w całości	-
3			C013UC	w części	w części
4			C014UC	w całości	-
			C015U		
			C018UC		
5			C011UC	-	w całości
6			C011UC	-	w całości
7			C011UC	w części	w części
8			C011UC	-	w całości
9			C011UC	w części	w części
10			C011UC	-	w całości
11			C011UC	w części	w części
12			C011UC	w całości	-
13			C018UC	w całości	-

14			C018UC	w całości	-
15			C018UC	w części	w części
16			C008KDL C009KDZ C010KDZ C020KDZ	w części	w części
17			C010KDZ	w części	w części

– **obecne zagospodarowanie terenu:**

Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem zadrzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów za-inwestowanych.

Ustalenia Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój przyjętego uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXIX/615/2005z dnia 24 lutego 2005 r. określają całość obszaru objętego wnioskiem jako:

Tereny zabudowy usługowej stanowiącej lub mogącej stanowić centra usługowe UC, UCp (pkt 2.2.3. studium):

- pomiędzy ul. Warszawską, Aleją Piłsudskiego i Porozumień Jastrzębskich, pow. 7,2 ha (oznaczony jako UC1),
- pomiędzy ul. Porozumień Jastrzębskich, Warszawską, Północną i Sybiraków, pow. 11 ha (oznaczony jako UC2),
- Podstawowe ustalenia dla powyższych terenów:

- 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);

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z budowlami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, o zróżnicowanym 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;

– *wskaźniki urbanistyczne:*

- *powierzchnia zabudowana – nie więcej niż 60% powierzchni działki lub terenu,*
- *powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% powierzchni działki lub terenu,*
- *intensywność zabudowy – nie więcej niż 2,00,*
- *wysokość zabudowy – istniejącej: dopuszczalna nadbudowa o 2 kondygnacje, projektowanej: obiekty halowe do 3 kondygnacji, biura, hotele, banki – budynki średniowysokie (do 9 kondygnacji), obiekty unikatowe (hale widowiskowe, sportowe, multicentra itp.) – wysokości nie określa się,*
- *minimalna powierzchnia działki – powinna co najmniej zapewniać zachowanie minimalnych odległości wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, przesłaniania i warunków nasłonecznienia terenów sąsiednich, a także zbilansowanie w jej obrębie potrzeb parkingowych.*

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) określają teren jako:

tereny dla usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa wielorodzinnego

- *Tereny centrum z obiektami budowlanymi przeznaczonymi dla usług ogólnomiejskich oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych.*
- *Dopuszcza się możliwość lokalizowania nieuciążliwych miejsc pracy o charakterze produkcyjnym.*
- *Zakaz trasowania tranzytowych sieci uzbrojenia terenu.*
- *Dopuszcza się możliwość realizowania obiektów kubaturowych o wysokości zabudowy nie niższej niż 6m, przy intensywności zabudowy min. 0,5 jeżeli ich powierzchnia użytkowa przekracza 2000m².*
- *Dopuszcza się możliwość urządzania tymcza-*

sowych parkingów na gruncie utwardzonym z płyt wielootworowych na lekkiej podbudowie piaskowej.

- minimalna intensywność zabudowy 2.0
- minimalna wysokość zabudowy 12m
- dopuszczalne zabudowanie terenu 100% z zastrzeżeniem punktu xx ustaleń ogólnych
- min/max % powierzchni usługowej 25/100%
- min/max % powierzchni mieszkaniowej 0/75%

tereny zieleni

- Tereny przeznaczone dla realizacji ogólnodostępnych parków i skwerów.
- dopuszcza się możliwość wznoszenia obiektów budowlanych służących funkcji podstawowej strefy z warunkiem realizowania dachów zielonych na min. 60% pow. zabudowy (należy nałożyć szczególny nacisk na egzekwowanie ładu przestrzennego w myśl przepisu Art.4 Prawa budowlanego)
- minimalna wysokość zabudowy 7m
- dopuszczalna zabudowa obszaru strefy 5%
- min/max % powierzchni usługowej 25/100%
- min/max % powierzchni mieszkaniowej 0/75%
- Dopuszcza się możliwość realizowania ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, a także innych urządzeń przeznaczonych dla obsługi ruchu pieszego i rowerowego.
- Całość strefy zieleni przeznaczona jest na cele publiczne.
- Dopuszcza się możliwość trasowania kolektora zbiorczego sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej ze względu na szczególne ukształtowanie terenu zaleca się realizację kolektora kanalizacji deszczowej w formie powierzchniowego cieku wodnego.
- Do czasu urządzenia parków, skwerów i zieleni ogólnomiejskich możliwe (tymczasowe) dotychczasowe użytkowanie.

tereny komunikacji

- Drogi i ulice (adaptowane i przeznaczone do modernizacji) i projektowane
- Sieci uzbrojenia terenu oraz obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z uzbrojeniem terenu.
- Dopuszcza się możliwość realizowania urządzeń i obiektów związanych bezpośrednio z funkcją komunikacji np. przystanki komunikacji publicznej stacje paliw i parkingi dla terenów oznaczonych kolorem czarnym na załączonym rysunku.
- Dopuszcza się możliwość realizowania urządzeń i obiektów związanych z funkcją uzbrojenia terenu lecz nie kolidujących z wymogami komunikacji.
- Całość terenów strefy infrastruktury komunal-

nej przeznaczona jest na cele publiczne.

- Strefa przeznaczona dla sieci uzbrojenia, które należy trasować pod ziemią, przy max oszczędności terenu zgodnie z odpowiednimi przepisami normatywnymi.
- Możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych rekreacyjno-widowiskowych jak np.: wesołe miasteczko, cyrk itp. na terenach oznaczonych kolorem czarnym na załączonym rysunku.

4.1.Postulat 1

– treść uwagi:

Wnioskuje zmianę dopuszczalnej wysokości konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych z 20 na 29m. Zapis tekstu planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 4:

– uzasadnienie składającego uwagę:

Zróżnicowanie terenu w obrębie jednostek planistycznych C011UC i C018UC wynosi około 18 m; teren opada od najwyższego miejsca – rondo u zbiegu al. Piłsudskiego i Sybiraków do najniższego u zbiegu ulic Warszawskiej i Północnej. Po zniwelowaniu terenu po średniej rzędnej, rzędna ta będzie około 9m poniżej ronda, zatem 9m należałoby dodać.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwzględniona w całości:

Brak przeciwwskazań dla uwzględnienia uwagi – dopuszcza się wysokość maksymalną nie przekraczającą wysokości budynków zabudowy wielorodzinnej zlokalizowanych na terenach bezpośrednio przyległych.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 4: przyjmuje brzmienie: *Dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację o wysokości nie przekraczającej 32m,*

4.2.Postulat 2

– treść uwagi:

Wnioskuje zmianę zapisu z „Nakaz zagospodarowania zielenią wysoką...” na „Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym wysoką...”. Zapis tekstu planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 6:

– uzasadnienie składającego uwagę:

Z powodu konieczności niwelacji terenu, na przeważającej części obwodu jednostek planistycznych C011UC i C018UC będą skarpy, na których zieleni wysoka miałyby niekorzystne warunki wzrostu.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwzględniona w całości:

Brak przeciwwskazań dla uwzględnienia uwagi.

Zapis planu rozdział 2, §11, ust.1, pkt 6: przyjmuje brzmienie: *Nakaz zagospodarowania zielenią, w tym zielenią wysoką, pasa o szerokości min.*

6m, bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ z dopuszczeniem przecięcia wjazdami,

4.3. Postulat 3

– **treść uwagi:**

Wnioskuje zmianę zapisu na następujący „dla usług handlu – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych **na jedną zmianę**; dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych **na jedną zmianę**. Zapis tekstu planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit. b:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Wnioskowana zmiana z 4 na 3 miejsca postojowe wynika z powszechnego wśród potencjalnych inwestorów przeświadczenia o przeszacowaniu w projekcie planu potrzebnej ilości miejsc postojowych. Dodanie słów „na jedną zmianę” wydaje się być oczywiste.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części:

Uwzględnia się w części uwagę dotyczącą zmniejszenia wymagań co do ilości miejsc parkingowych wymaganych dla powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych. Jednak ze względu na charakter lokalizacji (strefa centrum miasta) współczynnik przyjmuje się na poziomie 3,5 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży. Praktyka pokazuje, że ogólnodostępne i bezpłatne parkingi obiektów w strefach centralnych miast wykorzystywane są również przez osoby nie korzystające z obiektów, dla których parkingi są przeznaczone, co zwiększa rzeczywiste zapotrzebowanie obiektów na miejsca parkingowe. Na podstawie powyższego dopuszcza się zmniejszenie wymaganej ilości miejsc parkingowych jednak nie do poziomu proponowanego przez składającego uwagę.

Uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia zapisu określającego ilość parkingów dla pracowników.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit. b: przyjmuje brzmienie: *dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie.*

4.4. Postulat 4

– **treść uwagi:**

Wnioskuje o dodanie po słowie „zatrudnionych” każdorazowo słów „na jedną zmianę”. Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit. c, lit. d, lit. h:

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 9, lit. c: przyjmuje brzmienie: *dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie.*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit. d: przyjmuje brzmienie: *dla powierzchni biurowych – 3 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,*

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.1, pkt 9, lit. h: przyjmuje brzmienie: *dla obiektów turystyki i obiektów hotelowych – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych na jednej zmianie,*

4.5. Postulat 5

– **treść uwagi:**

Wnioskuje o zmianę minimalnego współczynnika intensywności zabudowy z 0,50 na 0,40. Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. b:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

W projektowanej wersji planu, przed jego wyłożeniem, współczynnik wynosił 0,40 i był kwestionowany jako za wysoki przez wszystkich potencjalnych inwestorów. Przy realizacji obiektów kubaturowych o przeznaczeniu handlowo-usługowym na dużych powierzchniach współczynnik ten nie przekracza 0,40.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości:

Obszar jednostki planu oznaczonej jako C011UC ma stanowić część centrum miasta gdzie współczynniki intensywności zabudowy nie mogą przyjmować zbyt niskich wartości ze względu na wartość terenów z punktu widzenia Miasta. Tereny zainwestowane o podobnym usytuowaniu i przeznaczeniu wykazują intensywność zabudowy na poziomie 0,46-0,50 natomiast dla terenów proponowanych do zabudowy w jednostkach sąsiednich współczynniki przyjmują wartość 0,8; 0,5 i 0,4, przy czym współczynnik 0,4 obowiązuje dla terenu gdzie udział powierzchni biologicznie czynnych wynosi min 30% (w projekcie planu proponowano 40%, ale ze względu na uwagi, obniżono). Ze względu na powyższe brak zgody na obniżenie współczynnika intensywności zabudowy do proponowanego poziomu. Ponadto obowiązujący na tym terenie plan stawia znacznie wyższe wymagania co do intensywności zabudowy.

4.6. Postulat 6

– **treść uwagi:**

Wnioskuje zapis: „Minimalna powierzchnia

nieruchomości gruntowej dla **pierwszego, podstawowego** zamierzenia inwestycyjnego wynosi 50000m²." Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 1, lit. d, myślík pierwszy:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Powierzchnia jednostki planistycznej C011UC wynosi około 80000m³. Nie ma zatem miejsca na kolejne, poza pierwszym, podstawowym, zamierzenie inwestycyjne obejmujące powierzchnię minimum 50000m³.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości:
Uzasadnienie składającego uwagę wynika bezpośrednio z treści uchwały i jest zgodne z zamierzeniem projektanta oraz logiką zapisu. Wprowadzenie dodatkowo zwrotu „pierwszego, podstawowego” nie zmienia, w żadnej mierze, ustaleń planu oraz nie poprawia czytelności i wprowadza dodatkowe (nie wynikające z kontekstu) niezdefiniowane określenia.

4.7.Postulat 7

– **treść uwagi:**

Wniosuję o zapis: „Minimalna łączna powierzchnia **całkowita** obiektów w obrębie nieruchomości lub **pierwszego, podstawowego** zamierzenia inwestycyjnego wynosi 20000m²”. Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślík drugi:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Powierzchnia ścian, konstrukcji, komunikacji (schodów i wind), a jest to nawet 25% powierzchni całkowitej obiektu, dodana do powierzchni użytkowej, powodowałaby, że współczynnik intensywności wyniósłby nie 0,50, jak w projekcie planu, lecz ponad 0,60. Wnioskowany zapis 20000m² jest konsekwencją wniosku nr 5.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części:
Obszar jednostki planu oznaczonej jako C011UC ma stanowić część centrum miasta gdzie współczynniki intensywności zabudowy nie mogą przyjmować zbyt niskich wartości ze względu na wartość terenów z punktu widzenia Miasta. Obniżenie wymaganej minimalnej powierzchni całkowitej obiektu z 25000m² do 20000m² nie pozwoli uzyskać wymaganego współczynnika intensywności zabudowy. Ze względu na powyższe brak zgody na obniżenie wymaganej dla obiektu minimalnej powierzchni całkowitej do proponowanego poziomu.

Uwzględniona w części:

Wprowadza się zamiast wymaganej powierzchni użytkowej wymaganą powierzchnię całkowitą obiektu, co w pewnym stopniu obniża wymagania dla potencjalnego inwestora. Dodatkowo wprowadza się definicję intensywności zabudowy w słowniku dla poprawienia

jednoznaczności zapisów.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślík drugi przyjmuje brzmienie: **Minimalna łączna powierzchnia całkowita obiektów w obrębie nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego wynosi 25 000m².**

4.8.Postulat 8

– **treść uwagi:**

Wniosuję o zmianę i zapis: „Dopuszcza się niepełne kondygnacje o powierzchni nie mniejszej niż 3000m² (ograniczenie...”, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślík piąty:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Jeden z elementów projektu planu zdecydowanie kwestionowany przez potencjalnych inwestorów, według których na piętrze umieścić można tylko funkcję rozrywkową (kina, kręgielnię itp.) a na nią wystarcza około 2500m².

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości:
Utrzymuje się minimalną wymaganą powierzchnię kondygnacji niepełnej wynoszącą 5000m² ze względu na potrzebę wykształcenia atrakcyjnej bryły budynku (przesłonięcie sali sprzedaży wielkopowierzchniowej o wysokości większej niż standardowe galerie). Ponadto nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni o funkcjach rozrywkowych do poziomu 2500m² co powoduje, że kondygnacja o powierzchni 5000m² może zostać wykorzystana w całości na funkcje rozrywkowe, może również łączyć funkcje rozrywkowe i inne usługowe np. handlowe.

4.9.Postulat 9

– **treść uwagi:**

Wniosuję o zmianę i zapis: „Maksymalny udział pojedynczej powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000m²) w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji...”, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślík szósty:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

W przypadku umieszczenia w jednym budynku trzech sklepów o powierzchni sprzedaży ponad 2000m², takich jak hipermarket spożywczy, sklep typu „dom i ogród” oraz sklep z agd i elektroniką, bądź duży sklep sportowy, łączna ich powierzchnia mogłaby wynieść nawet ponad 30000m². Wówczas, zgodnie z zapisami projektu planu galerii musiałoby być również ponad 30000m², a to za dużo jak na miasto tej wielkości jak Jastrzębie Zdrój. Całkowitej – wyjaśnienie jak w uwadze nr 7 powyżej.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślík szósty ma za zadanie ograniczyć

ogólny udział sklepów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m² do maksymalnie około 50% powierzchni całego obiektu. Proponowany zapis doprowadziłby lub mógłby doprowadzić do realizacji obiektu wyłącznie ze sklepami wielkopowierzchniowymi bez udziału, pożądanego przez miasto, galerii.

Uwzględniona w części:

Poprzez obniżenie wymaganego, zgodnie z rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik siódmy, udziału powierzchni przeznaczonych na galerie handlowe i usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią do poziomu 40% powierzchni całkowitej.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik siódmy przyjmuje brzmienie: *Minimalny udział powierzchni handlowych-galerii wraz z ich zapleczeniami technicznymi i magazynowymi oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią w głównym obiekcie wynosi 40% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),*

Wobec powyższego zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik szósty przyjmuje brzmienie:

Maksymalny udział powierzchni powierzchni sprzedaży wielkopowierzchniowej (powyżej 2000m²) w głównym obiekcie wynosi 60% powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów).

4.10. Postulat 10

– **treść uwagi:**

Wnoszę o wykreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik siódmy: *Minimalny udział powierzchni handlowych-galerii w głównym obiekcie wynosi 50% powierzchni wszystkich kondygnacji (bez powierzchni parkingów),*

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Zapisy rozdziału 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik szósty powyżej wydają się wyczerpywać tę kwestię.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik siódmy jest niezbędnym uzupełnieniem § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, ze względu na potrzebę zachowania proporcji pomiędzy sklepami wielkopowierzchniowymi a galeriami handlowymi w obiekcie.

4.11. Postulat 11

– **treść uwagi:**

Wnoszę o zmianę wielkości powierzchni pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią z 4000m² na 2500m², Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik ósmy:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Wyjaśnienie jak w punkcie 8 powyżej. (Jeden z elementów projektu planu zdecydowanie kwestionowany przez potencjalnych inwestorów, według których na piętrze umieścić można tylko funkcję rozrywkową (kina, kręgielnię itp.) a na nią wystarczy około 2500m².)

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części:

Nie dopuszcza się zmniejszenia powierzchni o funkcjach rozrywkowych do poziomu 2500m² ze względu na lokalizację obiektów w strefie centralnej miasta, w której dominować powinny nie tylko funkcje handlowe, ale i ogólnodostępne funkcje rekreacji, wypoczynku i kultury. Ilość powierzchni usług rekreacji, wypoczynku i kultury pozwoli wykorzystać powierzchnię wymaganej przez miasto kondygnacji niepełnej (5000m²), której przydatność do celów handlowych kwestionował wnoszący uwagę. Ponadto w przypadku realizacji obiektu o powierzchni 40-60 tys m², usługi te będą stanowić zaledwie kilka procent całkowitej powierzchni.

Uwzględniona w części:

Dopuszcza się obniżenie wymaganej powierzchni dla realizacji powyższych usług: Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik ósmy przyjmuje brzmienie: Wymagane powierzchnie pod usługi związane z kulturą, wypoczynkiem i gastronomią o powierzchni co najmniej 3500m²,

4.12. Postulat 12

– **treść uwagi:**

Wnoszę o wprowadzenie zapisu: „Wymagana realizacja strefy dostaw wyłącznie z ul. Północnej lub/i Warszawskiej.”, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik 15:

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Przypuśćmy, że w pobliżu jednostki planistycznej C012ZP znajdzie się niewielki obiekt handlowy. Przy zapisie jak w projekcie planu dla dostarczenia do niego towaru należałoby zbudować drogę od wjazdu przy ul. Północnej przez cały teren jednostki planistycznej C011UC.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwzględniona w całości:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 1, lit. d, myślnik piętnasty przyjmuje brzmienie: Wymagana realizacja głównej strefy dostaw dla obiektu głównego wyłącznie z ul. Północnej. Dopuszcza się realizację dodatkowej strefy dostaw dla pozostałych obiektów lokalizowanych w obrębie jednostki planu z ul. Warszawskiej,

4.13. Postulat 13

- **treść uwagi:**
Wnioskuje zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40%, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. c:
- **uzasadnienie składającego uwagę:**
Potencjalni inwestorzy pragnęliby jednostkę planistyczną C018UC zabudować intensywniej.
- **Rozstrzygnięcie uwagi:**
Uwzględniona w całości:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. c przyjmuje brzmienie: *Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości lub zamierzenia inwestycyjnego,*

4.14. Postulat 14

- **treść uwagi:**
Wnoszę o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 30%, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. f:
- **uzasadnienie składającego uwagę:**
Potencjalni inwestorzy pragnęliby jednostkę planistyczną C018UC zabudować intensywniej.
- **Rozstrzygnięcie uwagi:**
Uwzględniona w całości:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. f przyjmuje brzmienie: *Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie wydzielonej nieruchomości nie może wynieść mniej niż 30%,*

4.15. Postulat 15

- **treść uwagi:**
Wnioskuje wykreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 5, lit. i: *Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od północno-zachodniego poprzez północne do północno-wschodniego,*
- **uzasadnienie składającego uwagę:**
Wynika z niego, że zapleczka obiektów posadowionych na terenie jednostki C018UC zwrócone będą w stronę głównego ronda w mieście, skrzyżowania Al. Piłsudskiego i Sybiraków?
- **Rozstrzygnięcie uwagi:**
Nieuwzględniona w części:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. i nie zostanie wycofany ze względu na rolę jaką pełni we wskazaniu sposobu zagospodarowania jednostki planu względem otoczenia.
Uwzględniona w części:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 2, pkt 5, lit. i przyjmuje brzmienie: *Wymagane usytuowanie elewacji frontowych obiektów od południowo-zachodniego poprzez południowe do południowo-wschodniego,*

4.16. Postulat 16

- **treść uwagi:**
Wnioskuje, aby dla jednostek planistycznych C008KDL, C009KDZ, C010KDZ oraz C020KDZ usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosiło nie mniej niż 10m, a nie jak w projekcie planu 20m (25m dla C020KDZ). Lub zapis: „Usytuowanie obiektów budowlanych wielkokobalturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m...”, Zapis planu: Rozdział 2, § 11, ust. 4: pkt 2, lit. b; pkt 3, lit. b; pkt 4, lit. b; pkt 7, lit. b:
- **uzasadnienie składającego uwagę:**
Dotychczasowy zapis, przy założeniu, że obwód jednostek planistycznych C011UC i C018UC wynosi około 1500m, wyłącza z jakiegokolwiek zabudowy od 2 do 3 hektarów prywatnego gruntu. Obiekt budowlany to także chodniki i ścieżki rowerowe, uwidocznione na rysunku planu bliżej niż 20m od krawędzi jezdni. Ten fragment planu wydaje się być niezrozumiały. Czy przy dotychczasowym, zapisie można postawić bliżej niż 20m od krawędzi jezdni budkę telefoniczną lub transformator?
- **Rozstrzygnięcie uwagi:**
Uwzględniona w części:
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 2, lit. b oraz pkt 7, lit. b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m, chyba że wskazano inaczej na rysunku zmiany planu. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak: np. budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.*
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 4, pkt 3, lit. b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 20m. Dopuszcza się odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.*
Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.4, pkt 4, lit. b przyjmuje brzmienie: *Usytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniej niż 25m. Dopuszcza się*

odstępstwo dla obiektów o kubaturze nie przekraczającej 10m³, takich jak np., budki telefoniczne, urządzenia techniczne i inne obiekty małej architektury, polegające na lokalizowaniu tych obiektów w odległości nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni, o ile nie koliduje to z układem komunikacyjnym, w tym drogami pożarowymi.

4.17. Postulat 17

– **treść uwagi:**

Wnoszę o skreślenie zapisu planu: Rozdział 2, § 11, ust. 4, pkt 4, lit. e: *Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów.*

– **uzasadnienie składającego uwagę:**

Sprzeczne z rysunkiem projektu planu, gdzie

oznaczono dopuszczalny obszar wjazdu.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 4, pkt 4, lit. e nie zostaje skreślony ze względu na uzupełniające znaczenie dla rysunku planu,

Uwzględniona w części:

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 4, pkt 4, lit. e zostaje skorygowany w celu zachowania spójności z rysunkiem zmiany planu i przyjmuje brzmienie: Zakaz realizacji bezpośrednich włączeń dla obsługi przyległych terenów poza obszarem wyznaczonym na ten cel na rysunku zmiany planu.

5. Uzasadnienie rozstrzygnięcia uwagi nr 3 zarejestrowanej dnia 25.05.2006 r.:

nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Damian Zimoń Arcybiskup Metropolita Katowicki	425/73	C011UC C018UC C016ZP	-	w całości

– **treść uwagi:**

Ustalenie zerowej stawki renty planistycznej dla nieruchomości stanowiącej własność Parafii św. Katarzyny w Jastrzębiu Zdroju.

– **obecne zagospodarowanie terenu:**

Teren objęty wnioskiem w całości porośnięty jest zielenią nieurządzoną ze znacznym udziałem zadrzewień o dużej rozpiętości struktury wiekowej. Brak na tym obszarze użytkowanych terenów zainwestowanych.

– **inne uwarunkowania:**

Ustalenia obowiązującego, dla terenu objętego opracowaniem, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jastrzębie Zdrój (uchwała Rady Miejskiej Jastrzębie Zdrój Nr XXII/355/96 z dnia 25.05.1996 r.) wskazują:

- tereny zabudowy: 1,77 ha
- tereny zieleni: 1,16 ha
- tereny dróg: 0,34 ha

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie zagospodarowania obowiązkowo wyznacza się tzw. rentę planistyczną – jednorazową opłatę.

Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

ści. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r.) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Na podstawie prognozy skutków finansowych należy stwierdzić, że wartość części gruntów położonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXII/355/96 Rady Miejskiej w Jastrzębiu Zdroju z dnia 25 maja 1996 roku w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jastrzębia – Zdroju opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 14, poz. 89 z dnia 31 lipca 1996 r.) w strefie obsługi komunikacyjnej IK (około 0,344ha) oraz strefie zieleni (około 1,157ha) ulegnie wzrostowi w związku z faktem, że w obecnym projekcie planu miejscowego grunty te są przeznaczone

pod zabudowę, w tym zabudowę wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi.

Dla pozostałej części działki (około 1,77ha) wzrost wartości nieruchomości nie przewiduje się. Tak więc w obszarze części działki 425/73 (o powierzchni około 1,50ha) nastąpi wzrost wartości nieruchomości na wskutek zmiany planu.

Należy podkreślić, że działka 425/73 nie jest przeznaczona pod budowę kościoła, obiektów celu publicznego, szkolnictwa itp. W związku z powyższym ustalenie stawki zerowej nie jest

możliwe. Pozostały obszar położony w jednostce C011UC i C018UC jest również objęty rentą planistyczną w wysokości 30%. Zmiana renty planistycznej dotyczącej działki 425/73 musiałaby pociągnąć za sobą zmianę renty planistycznej w obrębie całego planu miejscowego, co nie znajduje w tym przypadku żadnego uzasadnienia, tym bardziej, że wnioskodawca w wyraźny sposób określił cel przeznaczenia nieruchomości – na sprzedaż.

6. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 4 zarejestrowanej dnia 25.05.2006 r.:

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Kongregacja Przemysłowo-Handlowa Izba Gospodarcza Rada Powiatowa Kongregacji Przemysłowo-Handlowej w Jastrzębiu Zdroju ul. Mazowiecka 2 44-335 Jastrzębie Zdrój	cały obszar planu	C011UC C013UC C014UC C018UC	-	w całości
2				-	w całości
3				-	w całości
4				-	w całości
5				-	w całości

6.1. Postulat 1

– treść uwagi:

Sprzeciw dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w obszarze C011UC, C013UC, C014UC, C018UC ze względu na istotne naruszenie zasad uczciwej konkurencji wobec drobnych przedsiębiorców.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Zapisy planu dla jednostek C011UC, C013UC, C014UC, C018UC praktycznie uniemożliwiają lokalizację typowych (w ogólnym rozumieniu) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i wynika to bezpośrednio ze szczegółowych ustaleń planu dla poszczególnych jednostek.

Lokalizacja obiektów nawet z dużym udziałem powierzchni handlowych sama w sobie nie może być naruszeniem zasad konkurencji, szczególnie że zapisy planu mają stymulować duży udział galerii handlowych i towarzyszących im funkcji takich jak rekreacja, gastronomia i inne wymieniane w szczegółowych ustaleniach planu. Ponadto, zarówno zapisy planu jak i sposób rozmieszczenia wydzielonych jednostek planu mają właśnie stymulować konkurencję a nie ją ograniczać. Zapisy planu dla wskazanych jednostek nie ograniczają wykorzystania terenów wyłącznie na cele lokalizacji WOH a wskazują jako równoprawne wykorzystanie terenów w kierunku zagospodarowania proponowanego przez Kongregację.

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.

6.2. Postulat 2

– treść uwagi:

Brak zgodności ze strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010 roku – aktualizacja do 2015 roku – ukształtowanie centralnej części Miasta w tym centrum usługowo-administracyjnego.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń planu i wskazuje, że Autor uwagi nie zapoznał się z treścią projektu planu miejscowego.

Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gastronomia, biura, usługi

bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług. Zakres przeznaczenia terenu tworzy warunki sprzyjające do kształtowania centralnej części Miasta i jest zgodny z obowiązującą Strategią Rozwoju Miasta Jastrzębie Zdrój do 2010 r. Aktualizacja do 2015 r. przyjęta uchwałą Rady Miasta Jastrzębie Zdrój Nr XXX/638/2005 z dnia 23 marca 2005 r. jak i z obowiązującą 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.

Miasto, ze względu na brak możliwości finansowych i potrzeb w zakresie lokalizacji obiektów administracji, nie podejmuje się realizacji „Centrum” na gruntach nie stanowiących własności gminy, pozostawiając decyzję co do sposobu zagospodarowania tych terenów inwestorom prywatnym (również drobnym), w granicach i na zasadach określonych przez Miasto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

6.3. Postulat 3

– treść uwagi:

Teren winien być przeznaczony na kształtowanie pełnowartościowego centrum z zachowaniem walorów przyrodniczych, które dwukrotnie zostały zidentyfikowane przez Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie dotyczące walorów przyrodniczych znajduje się w rozstrzygnięciu uwagi Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska w pkt 3.1, 3.2, 3.3. niniejszego załącznika.

Uzasadnienie dotyczące kształtowania pełnowartościowego centrum znajduje się w pkt 6.2 niniejszego załącznika.

6.4. Postulat 4

– treść uwagi:

Brak zapewnienia właściwego środowiska, wolnego od wszelkich szkodliwych czynników dla mieszkańców okolicznych osiedli.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Teren stanowiący „Centrum” bez względu na charakter proponowanej zabudowy jest już i pozostanie terenem o wysokiej zawartości niekorzystnych czynników takich jak hałas czy zanieczyszczenie powietrza. Lokalizacja jakiegokolwiek zabudowy mającej wytworzyć centrum usługowo-administracyjne miasta skutkować

będzie wzrostem uciążliwości dla okolicznych terenów mieszkaniowych.

Projekt planu miejscowego stara się minimalizować oddziaływanie poprzez np.: nieprzekraczalne linie zabudowy szczegółowo określone w teście planu wynoszące 20 i 25 metrów i dodatkowo przedstawione na rysunku planu miejscowego i pasy zieleni wymagane na granicach jednostek planu.

Minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od fasad wielorodzinnych budynków mieszkalnych wynoszą: dla zabudowy zlokalizowanej na południe od Alei Piłsudskiego ok. 140m, dla zabudowy zlokalizowanej na wschód od ulicy Sybiraków ok. 85m, dla zabudowy zlokalizowanej na zachód od ulicy Warszawskiej ok. 80m (odległość liczona pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową a dawnym salonem samochodowym).

W każdym z tych przypadków odległość ta jest zdecydowanie większa aniżeli wielkości wynikające z istniejącej zabudowy handlowej przy ulicy Mazowieckiej, która wynosi ok. 35m.

6.5. Postulat 5

– treść uwagi:

postulat zmiany lokalizacji handlowego obiektu wielkopowierzchniowego na miejsce bardziej stosowne określone w uchwale Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Postulat lokalizacji hipermarketu w „miejscu bardziej stosownym” nie dotyczy obszaru rozpatrywanego planu i dlatego nie może być w procedurze jego sporządzania rozstrzygnięty.

Ponadto uchwała Rady Miasta nr VI/113/2003 z dnia 13 lutego 2003 roku w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o symbolu roboczym C63 dotycząca między innymi możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego przy ulicy Wodzisławskiej w Jastrzębiu Zdroju (dawne Szyby Trzecie) nadal obowiązuje. W obszarze tym możliwa jest lokalizacja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Niestety zainteresowanie tym obszarem ze strony inwestorów jest minimalne. Do chwili obecnej nie rozpoczęto żadnej procedury zmierzającej do wszczęcia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę mimo informacji o możliwości lokalizacji tego typu obiektu oraz działań promocyjnych ze strony zarówno Miasta jak i właściciela terenu.

7. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 5 zarejestrowanej dnia 29.05.2006 r. (data stempla pocztowego 25.05.2006 r.):

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Stowarzyszenie Zieloni Oddział Terenowy w Zabrze ul. Wolności 293	cały obszar planu	C011UC	-	w całości
2			C013UC	-	w całości
3			C014UC	-	w całości
4			C018UC	-	w całości

7.1. Postulat 1

– **treść uwagi:**

Niedopuszczalny i unikalny w skali kraju plan ogromnego skoncentrowania w jednym miejscu hipermarketów.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Plan miejscowy dopuszcza możliwość budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Za wielkopowierzchniowy obiekt handlowy uważany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² co oznacza, że nie każdy wielkopowierzchniowy obiekt handlowy musi być hipermarketem. Przykładem mogą być galerie handlowe znajdujące się w jednym obiekcie lub też łańcuchy sklepów specjalistycznych znajdujących się w jednym obiekcie albo supersam. W zachodniej literaturze za hipermarket uważany jest obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 10.000m².

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada nie tylko budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych czy hipermarketów. W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń. Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług. Ponadto zapisy planu dla jednostek C011UC, C013UC, C014UC, C018UC praktycznie uniemożliwiają lokalizację typowych (w ogólnym rozumieniu) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – hipermarketów a wynika to bezpośrednio ze szczegółowych ustaleń planu dla poszczególnych jednostek. Zapisy planu preferują obiekty wielofunkcyjne, więcej niż jednokondygnacyjne o stosunkowo wysokim współczynniku zabudowy o powierzchni zabudowy od kilkuset metrów kwadratowych.

7.2. Postulat 2

– **treść uwagi:**

Degradacja terenów sąsiadujących z powstałym handlowym molechem.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Nie wydaje się aby mogła nastąpić degradacja sąsiadujących terenów związana z realizacją zabudowy w obrębie obszaru planu biorąc pod uwagę ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów.

Degradacja z pewnością dotknie terenu przeznaczonego na cele zabudowy w planie, jednak zgodnie z planem obowiązującym teren ten jest już terenem zabudowy o wysokiej intensywności zabudowy z niewielką ilością zachowywanej zieleni. Zmiana przeznaczenia na cele zapisane w niniejszym planie może, ale nie musi, prowadzić do większych niwelacji terenu co w efekcie wywoła większą degradację istniejącej zieleni. Biorąc pod uwagę duży udział zieleni w terenach sąsiednich zdecydowano o intensywniejszym wykorzystaniu terenu.

Dla minimalizacji negatywnych skutków przekształcenia terenu wprowadzono w tekście planu szereg obostrzeń dotyczących: wymaganych powierzchni biologicznie czynnych, wykształcenia pasów zieleni o szerokości min. 6m bezpośrednio przy granicy z jednostkami C006KDZ, C009KDZ, C010KDZ, C020KDZ, wskazano tereny zieleni chronionej z zakazem zabudowy (patrz rysunek zmiany planu) z bezwzględnym nakazem zachowania drzew o obwodzie powyżej 100cm (mierzone na wysokości 1,3m nad poziomem gruntu) i zapewnienie im niezakłóconego funkcjonowania. Wskazano także na wymóg realizacji zewnętrznych powierzchni parkingowych przy udziale roślinności wysokiej – drzew na szczegółowo określonych zasadach (co najmniej 1 drzewo na 8 stanowisk postojowych, Minimalna wysokość drzewa podczas nasadzania wynosi 2m., Docelowa wymagana wysokość drzew to min. 4m, Wymagane zbliżone do równomiernego rozmieszczenie drzew na powierzchni parkingu, dla układu z pojedynczymi drzewami maksymalna odległość drzew wynosi 16m, dla układu z grupami drzew maksymalna odległość drzew wynosi 32m a ilość drzew w grupie wynosi nie mniej niż ilość stanowisk podzielona przez 8, przypadających na jedną grupę.

7.3. Postulat 3

– **treść uwagi:**

Brak w zapisach projektu planu jakiegokolwiek odniesienia nawet jednego zdania do obecnego stanu zagospodarowania przedmiotowych terenów.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Nadrzędnym celem projektu planu miejscowego jest wskazanie przyszłego przeznaczenia terenu biorąc pod uwagę również stan obecny a nie informowanie o tym jaki jest stan istniejący (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie powinien zawierać treści informacyjnych nie będących ustaleniami). Projekt planu zagospodarowania winien być redagowany zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908) w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Niezależnie od projektu planu miejscowego sporządzono materiały wejściowe, w tym szereg analiz stanu istniejącego. Zgodnie z

ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w biuletynie informacji publicznej udostępniony został projekt planu miejscowego oraz prognoza.

7.4. Postulat 4

– **treść uwagi:**

Niedopuszczalne zminimalizowanie powierzchni biologicznie czynnej.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Zapisy planu określają minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla terenów zabudowy w ilości w 10-30%, co nie jest wartością zaniżoną biorąc pod uwagę planowanie przeznaczenie terenów (tereny usług) i strefę miasta (centrum). Ponadto przepisy odrębne nie definiują minimalnej ilości powierzchni biologicznie czynnej dla terenów usługowych więc określenie jej ilości należy do sporządzającego plan i zależy od specyfiki terenu i planowanego przeznaczenia. W przypadku terenów objętych planem uznano, że narzucenie zbyt dużych ilości terenów zieleni znacznie utrudni intensywne wykorzystanie terenów objętym planem oraz będzie odstraszać ewentualnych inwestorów.

Zagadnienie dotyczące zieleni zawiera uzasadnienie w pkt 7.2 niniejszego załącznika.

8. Uzasadnienie rozstrzygnięcia postulatów z uwagi nr 6 zarejestrowanej dnia 29.05.2006 r. (data stempla pocztowego 25.05.2005 r.):

postulat nr	imię, nazwisko i adres składającego uwagę	nr działki	ustalenie planu	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	Kancelaria Radców Prawnych D. Malirz M. Wójtowicz i Wspólnicy ul. Kościuszki 44/7 40-048 Katowice	cały obszar planu		-	w całości
2			C011UC	-	w całości
3				-	w całości
4				-	w całości
5				w części	w części
6			C013UC	w całości	-

8.1. Postulat 1

– **treść uwagi:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości abstrahuje od obecnie trwających procedur zmierzających do budowy obiektów handlowych.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w całości.

Kancelaria Radców Prawnych działająca w imieniu grupy inwestycyjnej „Galeria Sp z o.o” zwróciła uwagę, że plan zagospodarowania przestrzennego realizowany jest w oderwaniu od istniejących procedur w tym realizacji budowy galerii w Jastrzębiu Zdroju. Wstępny projekt budowy galerii na działce 425/24 był przedstawiany w Urzędzie Miasta (każdorazowo była to

całkowicie inna koncepcja o innej powierzchni użytkowej, innej powierzchni sprzedaży, innej liczbie kondygnacji i miejsc parkingowych) a następnie w miesiącu marcu 2006 roku firma projektowa „Omega” działając w imieniu właściciela nieruchomości zwróciła się do Urzędu Miasta Jastrzębie Zdrój z zapytaniem dotyczącym koncepcji architektonicznej obiektu. Do chwili obecnej inwestor nie wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę jak i decyzji środowiskowych co oznacza, że projekt jest we wstępnej fazie projektowej.

Prace nad planem miejscowym C70 rozpoczęto w 2004 roku, a w 2005 i 2006 roku projekt planu miejscowego zgodnie z terminami i procedurami ustalonymi w ustawie o plano-

waniu i zagospodarowaniu przestrzennym był poddany uzgodnieniom wewnętrznym, uzgodnieniem zewnętrznym, wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z debatą publiczną. Treści projektu planu miejscowego nie można w dowolny sposób zmieniać tak aby był zgodny ze zmieniającymi się zamierzeniami inwestycyjnymi inwestora (tak jak to sugeruje kancelaria prawna) gdyż działania te są niezgodne z prawem. W przypadku uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na budowę niewątpliwie zasadnym byłoby przeanalizowanie treści decyzji, zatwierdzonego projektu oraz treści planu miejscowego. Taka decyzja nie została jednak nigdy wydana.

8.2. Postulat 2

– treść uwagi:

Propozycja ograniczenia wielkości galerii handlowej w jednostce C011UC do 2000m².

– uzasadnienie składającego uwagę:

Decyzja inwestycyjna Grupy inwestycyjnej „GALERIA” poparta została gruntowną analizą rynku, której efektem jest „Studium wykonalności planowanego centrum handlowego w Jastrzębiu Zdroju” opracowane przez firmę Ernst & Young w grudniu ubiegłego roku ... Wnioski do jakich doszła firma Ernest & Young to przede wszystkim stwierdzenie, że w centrum Miasta Jastrzębie Zdrój jest miejsce na galerię handlową średniej wielkości tj. znacznie poniżej 10000m² powierzchni handlowej..... Stąd rozwiązaniem byłoby ograniczonej wielkości galerii handlowej w jednostce C011 UC do 2000 metrów kwadratowych.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Powierzchnia galerii handlowych nie może stać się w planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotem reglamentacji tj. w jednym kwartale dać możliwość budowy galerii handlowej o powierzchni około 10.000m², a w drugim kilkunastokrotnie większym obszarze ograniczyć wielkość galerii handlowych do wielkości 2000m². W obszarze C011UC zastosowano kilka współczynników, które obligują inwestora do wybudowania co najmniej 10.000 metrów kwadratowych galerii. Zgodnie z zapisami zawartymi w Strategii Rozwoju Miasta a także w Aktualizacji Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Warszawskiej, Północnej, Sybiraków, Alei J. Piłsudskiego powinno powstać pełnowartościowe centrum. Pełnowartościowe centrum miasta oznacza przestrzeń nie tylko przeznaczoną pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy ale i galerie handlowe oraz zieleń rekreacyjną.

8.3. Postulat 3

– treść uwagi:

Projekt obecnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonego i uchwalonego przez Radę Gminy kilka lat temu.

– uzasadnienie składającego uwagę:

Należy mieć na uwadze, iż studium – jako „punkt wyjściowy” tworzenia planu zagospodarowania – jest podstawowym dokumentem służącym określeniu bieżącej i przyszłej polityki przestrzennej gminy. Z tego też względu winno ono uwzględniać jak najbardziej aktualną sytuację społeczno-gospodarczą gminy, po to by prowadzona polityka przestrzenna, bardzo istotna z punktu widzenia dalszego rozwoju gospodarczego, była przystosowana do panujących i nowo powstających warunków.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało po raz pierwszy opracowane i uchwalone pod koniec 1999 roku ale było aktualizowane i przyjęte uchwałą Nr XXIX/615/2005 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 24 lutego 2005 roku. Jest to więc dokument w pełni odpowiadający istniejącym przepisom zawartym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy nadmienić, że prace nad studium rozpoczęto w drugiej połowie 2004 roku oraz, że dokument ten służył za podstawę opracowania przy sporządzaniu analiz przez firmę Ernest & Young.

Również w 2005 r. zaktualizowano strategię rozwoju miasta. Oba te dokumenty strategiczne dla rozwoju i przyszłości miasta były opracowywane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w tym w płaszczyźnie społeczno-gospodarczej.

8.4. Postulat 4

– treść uwagi:

Należałoby rozważyć przeznaczenie centrum miasta do zagospodarowania obiektami o ciekawych rozwiązaniach architektonicznych oraz zapewniających szeroką gamę różnorodnych usług.

– Rozstrzygnięcie uwagi:

Nieuwzględniona w całości.

Zakres planu miejscowego w sposób precyzyjny określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) jako rozporządzenie wykonawcze do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Trudno zdefiniować jest w jednoznaczny sposób pojęcia obiekt o cieka-

wych rozwiązaniach architektonicznych, tym bardziej że pojęcie to dla każdego znaczyć będzie co innego. Biorąc pod uwagę istniejące rozporządzenie obiekty można kształtować poprzez ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu. Tym niemniej dodatkowo wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania ładu przestrzennego np: wymóg wykończenia obiektów w kolorach stonowanych, z materiałów naturalnych, dopuszcza się stosowanie kolorów nasyconych w ilości nie przekraczającej 20% powierzchni elewacji, zakaz stosowania listew plastikowych, blachy falistej i trapezowej w wykończeniu elewacji.

W projekcie planu miejscowego dla wymienionych jednostek wskazano różnorodne przeznaczenie i różnorodne funkcje co wynika bezpośrednio z ustaleń. Uogólniając, przeznaczenie terenów stanowi: zabudowa usługowa – handel z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gastronomia, biura, usługi bankowe, pocztowe, ubezpieczeniowe, usługi kultury, wypoczynku, turystyki, rozrywki oraz usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej. Tym samym projekt planu miejscowego zapewnia szeroką gamę różnorodnych usług.

8.5.Postulat 5

– **treść uwagi:**

Brak zasadności wprowadzenia kategoriowego określenia liczby miejsc postojowych dla obiektów prowadzących działalność w zakresie handlu.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Nieuwzględniona w części

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164.1587) projekt planu zagospodarowania przestrzennego powinien w szczególności określać wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Dlatego też zostały w sposób precyzyjny określone minimalne wskaźniki dotyczące miejsc postojowych.

Nie wprowadza się zapisów dopuszczających przyjmowanie ilości miejsc parkingowych na

podstawie „wiarygodnych kalkulacji” proponowanych przez inwestora, jako niezgodne z ideą jednoznacznych i nie podlegających interpretacji zapisów planu.

Uwzględniona w części.

Obniżenia wymagań co do wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust. 1, pkt 9, lit. b: przyjmuje brzmienie: *dla usług handlu – 3,5 miejsca postojowego na każde 100m² powierzchni sprzedaży (dostępnej dla klienta), dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych na jednej zmianie,*

8.6.Postulat 6

– **treść uwagi:**

Wskazuje się na potrzebę uzupełnienia planu o zapis dopuszczający obsługę komunikacyjną terenu jednostki planu z dróg nie znajdujących się w obrębie opracowania niniejszego planu.

– **Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwzględniona w całości.

Zapis planu rozdział 2, § 11, ust.2, pkt 2, lit. k: przyjmuje brzmienie: *Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi w jednostce planu oznaczonej jako C021KDD, lub dróg klasy dojazdowej zlokalizowanych w obrębie terenów sąsiadujących od strony wschodniej, a nie objętych niniejszą zmianą planu.*

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLV/918/2006
Rady Miasta Jastrzębie Zdrój
z dnia 29 czerwca 2006 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji,
zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego
fragmentu jednostki bilansowej Centrum
o symbolu roboczym C70 w Jastrzębiu Zdroju,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy
oraz zasady ich finansowania**

Działając na podstawie 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 § 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 rozwoju procesu inwestycyjnego. Zestawienie obciążeń finansowych przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rodzaj obciążenia	Zapis w projekcie planie
1	Negatywne skutki wywołane na nieruchomościach	W związku ze zmianą obowiązującego przeznaczenia części terenów budowlanych na tereny zieleni właściciele powyższych gruntów mogą wystąpić o odszkodowanie w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.
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 ust. 1 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia
4	Koszty obsługi procesu inwestycyjnego	Koszty podziałów nieruchomości przeznaczonych pod realizację skrzyżowania ulic Porozumień Jastrzębskich i Warszawskiej. Wykonanie wycen dla ustalenia kwoty renty planistycznej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

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	Opłata jednorazowa	Ponosi właściciel lub użytkownik wieczysty, który zbywa nieruchomość – naliczana w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości występującego w wyniku uchwalenia planu
2	Opłaty 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) zbyciem gruntów gminy b) zwrotem odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	Grunty gminy przeznaczone w zmianie planu na tereny zabudowy mogą zostać zbyte przez Gminę, jednak w związku z możliwością, że grunty te zostaną zwrócone poprzednim właścicielom wpływy z tytułu zbycia mogą nie wystąpić. W takim przypadku zwrot gruntów poprzednim właścicielom wiąże się ze zwrotem dla Gminy zrewaloryzowanego odszkodowania.
4	Dochód z tytułu opłat za usuwanie drzew	Wpływy z tytułu usunięcia drzew są niemożliwe do określenia na etapie sporządzania planu przy braku szczegółowych rozwiązań dotyczących przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości. Jednak w związku z tym, że takie wpływy niewątpliwie wystąpią oszacowano ich wartość na podstawie prognozowanego sposobu zagospodarowania terenów objętych opracowaniem
5	Dochody z podatku od nieruchomości	Podatki od budynków i budowli wybudowanych na terenach objętych planem
6	Dochody związane z obrotem nieruchomościami	Opłaty 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	-----	23 000
Koszty pozyskania gruntów pod inwestycje związane z infrastrukturą techniczną	-----	-----
Koszty obsługi geodezyjnej oraz wycen nieruchomości	-----	10 000
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	-----	-----
Opłaty adiacenckie	-----	-----
Wpływy z renty planistycznej	184 000 – 922 000	-----
Roszczenia w związku z obniżeniem wartości nieruchomości	-----	225 000
Dochody związane ze zbyciem gruntów gminnych	484 000 - 2 127 000	-----
Odszkodowania za zwrócone grunty byłym właścicielom	-----	-----
Opłata za usunięcie drzew	2 500 000	-----
Przyrost podatków od nieruchomości: budynki	4 000 000	-----
Przyrost podatków od nieruchomości: grunty	283 000	-----
Inne: opłaty od czynności cywilnoprawnych-umowy sprzedaży	100 000	-----
Razem:	od 7 551 000 do 9 932 000	258 000
Saldo:	od 7 293 000 do 9 674 000	

Prognoza finansowa została sporządzona na okres pierwszych 10 lat po wejściu w życie zmiany planu, przy założeniu, że średni okres wpływu podatków z inwestycji wyniesie 4 lata.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr inż. Wojciech Frank

2500

UCHWAŁA NR XLIV/667/2006 Rady Miasta Racibórz

z dnia 21 czerwca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz”

Rada Miasta Racibórz
uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu obejmujący obszary o powierzchni 490,64 ha w granicach określonych

w Uchwale Nr XXV/470/2000 r. Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 r. oraz w Uchwale Nr XXIV/350/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 r. ograniczony:

- od północy linią kolejową oraz lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od wschodu lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od południa lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od zachodu linią kolejową

ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego kluczowego obszaru w strategii rozwoju miasta przewidzianego dla rozwoju funkcji przemysłowej i usługowej oraz warunków dla rozwoju ponadlokalnego układu komunikacyjnego.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu zwany dalej planem miejscowym składa się z tekstu planu miejscowego, który stanowi treść uchwały oraz rysunku planu miejscowego, który stanowi załącznik graficzny nr 1 do uchwały w skali 1 : 1000.
2. Do planu miejscowego Rada Miasta Racibórz dołącza:
 - 1) stwierdzenie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz” stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Racibórz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 4.
3. Do planu miejscowego zostały sporządzone „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”

§ 3

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

- 1) przepisy ogólne – zawarte w Rozdziale 1,
- 2) przepisy szczegółowe określające:
 - a) przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zawarte w Rozdziale 2,
 - b) przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- zawarte w Rozdziale 3,
- c) przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych
 - zawarte w Rozdziale 4,
- d) przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
 - zawarte w Rozdziale 5,
- e) przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także dotycząca przekształceń obszarów zdegradowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
 - zawarte w Rozdziale 6,
- f) przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - zawarte w Rozdziale 7,
- g) przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy
 - zawarte w Rozdziale 8,
- h) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
 - zawarte w Rozdziale 9,
- i) przepisy przejściowe i końcowe
 - zawarte w Rozdziale 10.

§ 4

1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:
 - 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego planem,
 - 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) ustalonych symbolami literowymi przeznaczeń podstawowych terenów,
 - 4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) ustalonych graficznie stref izolacyjnych od głównych sieci infrastruktury technicznej o uciążliwym oddziaływaniu i ochronnych od sieci

- magistralnych,
 - 6) ustalonej graficznie strefy sanitarnej cmentarza,
 - 7) ustalonych graficznie stref „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu,
 - 8) ustalonych graficznie obszarów zagrożonych powodzią,
 - 9) ustalonych graficznie obiektów wymagających likwidacji,
 - 10) ustalonych graficznie obiektów wartościowych wymagających zachowania
 - 11) ustalonych graficznie obiektów wartościowych wymagających rewitalizacji
 - 12) ustalonych graficznie obiektów o charakterze zabytkowym wymagających ochrony konserwatorskiej.
2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
 - 1) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej
 - 3) MZ tereny mieszkalnictwa zbiorowego
 - 4) U tereny zabudowy usługowej
 - 5) UP tereny zabudowy usług publicznych
 - 6) US tereny usług sportu i rekreacji
 - 7) P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 - 8) R tereny rolnicze
 - 9) RO tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych
 - 10) RM tereny zabudowy zagrodowej
 - 11) ZP tereny zieleni parkowej
 - 12) ZD tereny ogrodów działkowych
 - 13) ZI tereny zieleni izolacyjnej
 - 14) ZC tereny cmentarzy
 - 15) WS tereny wód powierzchniowych
 - 16) IS tereny urządzeń i obiektów specjalnych
 - 17) KDG tereny publicznych ulic głównych
 - 18) KDZ tereny publicznych ulic zbiorczych
 - 19) KDL tereny publicznych ulic lokalnych
 - 20) KDD tereny publicznych ulic dojazdowych
 - 21) KDW tereny dróg wewnętrznych
 - 22) KPK tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnich
 - 23) KP tereny publicznych ciągów pieszych
 - 24) KS tereny obsługi komunikacji
 - 25) KK tereny kolejowe
 - 26) ITC tereny obiektów ciepłowniczych
 - 27) ITW tereny obiektów wodociągowych
 - 28) ITG tereny obiektów gazociągowych
 - 29) ITE tereny obiektów energetycznych
 - 30) ITK tereny obiektów kanalizacyjnych.

§ 5

1. Ile razy w tekście planu miejscowego jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, o którym mowa w § 1 uchwały,
 - 2) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Racibórz,
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000,
 - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie nieruchomości położonej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na terenie tej nieruchomości i obejmuje ponad 50% powierzchni obiektów realizowanych na jej terenie lub ponad 50% powierzchni terenu nieruchomości użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym,
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 7) celach publicznych – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenów na cele publiczne wymienione w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) terenach publicznych – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
 - 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
 - 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi, których głównym realizatorem są władze samorządowe i państwowe,
 - 11) obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć tereny wymagające uwzględnienia możliwości zagospodarowania całości powierzchni wydzielonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
 - 12) uciążliwości oddziaływania – należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, ziemi i wód oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania, drgań i zagrożenie wybuchem,
 - 13) strefie uciążliwości, strefie ochronnej lub strefie kontrolowanej od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć:
 - a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
 - b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia,
 - 14) obiektach i urządzeniach produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcia, które na podstawie przepisów szczególnych nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zgodnie z obowiązującymi przepisami istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
 - 15) użytkowaniu terenu – należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
 - 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych obiektu do powierzchni terenu przeznaczonego do jego realizacji i funkcjonowania,
 - 17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku liczony od najwyższej położonego elementu dachu do poziomu terenu, przy najniższym położonym wejściu do budynku,
 - 18) modernizacji budynku – należy przez to rozumieć wszelkie prace budowlane we wnętrzu i na zewnątrz budynku zmierzające do poprawy standardu oraz wyglądu bez podwyższenia wysokości i powiększenia rzutu poziomego budynku,
 - 19) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
 - 20) terenach zieleni niskiej – należy przez to rozumieć tereny łąk i pastwisk z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami występujące w formie nieurządzonej na terenach niezurbanizowanych oraz tereny trawników z pojedynczymi zadrzewieniami i krzewami jako tereny zieleni urządzonej na terenach zurbanizowanych.
- Rozdział 2**
- Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów
oraz linii rozgraniczających tereny
o różnym przeznaczeniu, funkcjach
lub różnych zasadach zagospodarowania
oraz dotyczące sposobów i terminów
tymczasowego zagospodarowania, urządzenia
i użytkowania terenów**
- § 6**
1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami

rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **J1 MN÷J25 MN; J27 MN oraz J29 MN÷J31 MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów usługowych
 - 2) garaży
 - 3) dojazdowych dróg wewnętrznych
 - 4) sieci infrastruktury technicznej
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego użytkowania terenów.

§ 7

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami **J1 MW÷J2 MW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację obiektów usługowych i garaży lokalizowanych w budynkach mieszkalnych oraz dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu.

§ 8

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren mieszkaniowy oznaczony symbolem **J1 MZ** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia mieszkalnictwa zbiorowego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na obiekty usług publicznych,
 - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 U÷J15 U** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług komercyjnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług publicznych
 - 2) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
 - 3) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu

- 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
- 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J9 U i J14 U** dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o małej uciążliwości dla otoczenia.
4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem dopuszcza się możliwość tymczasowego rolniczego użytkowania terenów oraz adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 10

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 UP÷J7 UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług publicznych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych
 - 2) mieszkań lokalizowanych w obiektach usługowych
 - 3) obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny usług oznaczone symbolami **J1 US÷J2 US** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia usług sportu i rekreacji.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych i publicznych
 - 2) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu
 - 3) zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, zieleni parkowej
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny produkcyjne oznaczone symbolami **J1 P÷J4 P** oraz **J6 P÷J17 P** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia produkcyjne oraz obiekty i urządzenia składów i magazynów.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług komercyjnych,
 - 2) garaży i budynków gospodarczych,

- 3) dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych dla obsługi terenu,
 - 4) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej,
 - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **J14 P** ustala się możliwość realizacji baz transportu samochodowego.

§ 13

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **J1 R÷J17 R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) zadrzewień śródpolnych
 - 2) tras ścieżek rowerowych
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci.

§ 14

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze oznaczone symbolami **J1 RO÷J9 RO** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy ogrodnicze i sadownicze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów i urządzeń związanych z prowadzonym gospodarstwem działu specjalnego gospodarki rolnej, w tym zabudowy zagrodowej,
 - 2) dróg dojazdowych placów i parkingów,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jeśli wymagają tego względy technologiczne funkcjonowania sieci

§ 15

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **J1 RM÷J3 RM** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod siedliska gospodarstw rolnych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - 2) realizację garaży i budynków gospodarczych,
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZP÷J13 ZP** z podstawowym przeznac-

- 1) czeniem gruntów pod zielen parkową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) ścieżek rowerowych i spacerowych
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 ZP÷J5 ZP; J8 ZP i J11 ZP** dopuszcza się realizację obiektów usług gastronomii i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **J2 ZP** ustala się możliwość adaptacji istniejących osadników na stawy hodowlane lub rekreacyjne, a na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **J11 ZP** ustala się możliwość adaptacji istniejącego budynku na obiekt usługowo-mieszkaniowy lub mieszkaniowy.

§ 17

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZD÷J6 ZD** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ogrody działkowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) altan i budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35m²
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) parkingów samochodowych
 - 5) sieci infrastruktury technicznej.

§ 18

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni oznaczone symbolami **J1 ZI÷J14 ZI** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielen izolacyjną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) ścieżek rowerowych i spacerowych
 - 2) urządzeń rekreacyjnych
 - 3) obiektów i urządzeń małej architektury
 - 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego użytkowania terenów.

§ 19

Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zieleni oznaczony symbolem **J1 ZC** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod cmentarz.

§ 20

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami **J1 WS÷J4 WS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów dla wód rzeki Odry.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) mostów drogowych
 - 2) kładek dla ruchu pieszego i rowerowego
 - 3) przystani wodnych.

§ 21

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń i obiektów specjalnych oznaczone symbolami **J1 IS÷J4 IS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty zabezpieczeń przeciwpowodziowych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem **J1 IS** dopuszcza się realizację obiektów usługowych i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami **J2 IS÷J4 IS** dopuszcza się realizację:
 - 3) dróg dojazdowych niezbędnych dla obsługi terenu,
 - 4) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych

§ 22

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J2 KDD÷J3 KDD; J5 KDD÷J7 KDD; J10 KDD÷J12 KDD; J14 KDD÷J16 KDD; J1 KDL÷J5 KDL; J1 KDZ÷J2 KDZ; i J1 KDG÷J2 KDG** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ulice publiczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
 - 2) zatok przystanków autobusowych
 - 3) chodników
 - 4) ścieżek rowerowych
 - 5) ciągów zieleni izolacyjnej
 - 6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.
3. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów z zakazem realizacji nowych i modernizacji istniejących obiektów kubaturowych.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **J1 KDG** ustala się konieczność realizacji mostu nad rzeką Odrą.
5. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KDW÷J6 KDW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wewnętrzne.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 dopuszcza

się realizację:

- 1) nasypów drogowych związanych z realizacją dróg
- 2) chodników
- 3) ścieżek rowerowych
- 4) ciągów zieleni izolacyjnej
- 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach, o których mówią przepisy szczególne.

§ 23

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KPK÷J15 KPK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod ciągi pieszojezdne.

§ 24

Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KP÷J2 KP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod komunikację pieszą.

§ 25

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone symbolami **J1 KK÷J4 KK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia kolejowe.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią tereny zamknięte zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 KS÷J4 KS** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość realizacji:
 - 1) parkingów samochodowych,
 - 2) stacji obsługi samochodów
 - 3) stacji paliw płynnych i gazowych
 - 4) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.
3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 KS÷J3 KS** ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów na obiekty usług komercyjnych lub obiekty produkcyjne o małej uciążliwości dla otoczenia.

§ 27

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **J1 ITC** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty ciepłownicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów i urządzeń produkcyjnych,
 - 3) obiektów i urządzeń magazynów i składów,
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów,
 - 5) zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej.

§ 28

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J2 ITW i J3 ITW** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty związane z gospodarką wodną.
2. Na terenie **J2 ITW** podstawowym przeznaczeniem gruntów jest gospodarka wodą przemysłową.
3. Na terenie **J3 ITW** podstawowym przeznaczeniem jest gospodarka wodą pitną.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów administracyjnych
 - 3) magazynów i składów,
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów.

§ 29

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J4 ITE; J5 ITE i J6 ITE** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty elektroenergetyczne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów administracyjnych
 - 3) magazynów i składów,
 - 4) dróg dojazdowych i parkingów.

§ 30

1. Wyznacza się ustalony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **J7 ITK** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty kanalizacji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi dojazdowe i parkingi.

§ 31

1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **J8 ITG i J9 ITG** z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod obiekty gazownicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - 2) obiektów administracyjnych,
 - 3) dróg dojazdowych i parkingów.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 32

1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:
 - 1) realizacje nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy istniejącej,
 - 2) realizacje przekształceń terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz kształtowanie atrakcyjnej przestrzeni, w tym przestrzeni publicznej realizowanej w ciągach komunikacyjnych, placach i zespołach zieleni parkowej.

§ 33

1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych terenów objętych planem poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.
2. Do obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo, o których mowa w ust. 1 zalicza się:
 - 1) rzekę Odrę wraz z przylegającymi do jej koryta terenami łęgowymi,
 - 2) zespół zieleni parkowej wraz z pomnikowymi drzewami otaczający budynek dawnego Klubu Strzeleckiego,
 - 3) grupę pomnikowych drzew (klony) na zieleńcu przy ulicy Dąbrowszczaków,
 - 4) pomnikowe drzewo (kasztanowiec) rosnące na terenie Rejonu Energetycznego przy ulicy 1-go Maja,
 - 5) pomnikowe drzewo (cis) rosnący przed klasztorem przy ulicy Sudeckiej.
3. Ustala się zachowanie złoża kruszywa naturalnego „Racibórz – Zakole”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

§ 34

1. Na terenach objętych planem ustala się koniecz-

ność zapewnienia większym pracom ziemnym nadzoru archeologicznego.

2. Poprzez większe prace ziemne, o których mowa w ust. 1 rozumie się prace związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowniczej, ciepłowniczej, wykopy pod fundamenty obiektów usługowych i produkcyjnych oraz prace związane z budową dróg **KDG**.
3. Przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 inwestor winien powiadomić Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o przystąpieniu do prac ziemnych.

§ 35

1. Ustala się strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej oznaczone graficznie na rysunku planu obejmujące tereny o znaczących walorach kulturowych.
2. Na terenach położonych w obrębie stref „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) pozostawienie istniejących ulic i ciągów pieszojezdnych w ich historycznych liniach regulacyjnych,
 - 2) zachowanie i modernizowanie bez zmiany formy zewnętrznej obiektów oznaczonych graficznie na rysunku planu będących wartościowymi estetycznie elementami kompozycji przestrzennej obszaru,
 - 3) likwidacja obiektów dysharmonizujących lub szpecących oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - 4) zakaz realizacji wolnostojących sztyldów i tablic reklamowych oraz likwidacja istniejących w terminie do końca 2006 roku,
 - 5) rewaloryzacja konserwatorska obiektów o wartościach kulturowych oznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - 6) wszelkie zmiany przebiegu ulic, ciągów pieszojezdnych i lokalizacji placów wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 7) wszelkie sztyldy i tablice reklamowe umieszczone na elewacjach budynków muszą uzyskać pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej.

§ 36

1. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą obszar krajobrazu integralnie związanego z zabytkowym budynkiem Klubu Strzeleckiego.
2. Na terenie położonym w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) rewaloryzacja konserwatorska budynku daw-

nego Klubu Strzeleckiego,

- 2) likwidacja obiektu dysharmonizującego oznaczonego graficznie na rysunku planu,
- 3) zakaz realizacji wolnostojących sztyldów i tablic reklamowych oraz likwidacja istniejących w terminie do końca 2006 roku,
- 4) rewaloryzacja i pielęgnacja zespołu zieleni parkowej,
- 5) wszelkie zmiany zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze strefy wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

§ 37

1. Ustala się zachowanie i ochronę konserwatorską następujących obiektów o charakterze zabytkowym oznaczonych graficznie na rysunku planu:
 - 1) budynku wodociągowej wieży ciśnień zlokalizowanego przy ulicy 1 Maja 8 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 ITW**
 - 2) zespołu zabudowy zbiorników wodnych zlokalizowanego przy ulicy 1 Maja 8 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 ITW**
 - 3) budynku dawnego Klubu Strzeleckiego zlokalizowanego przy ulicy Łąkowej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J2 UP**,
 - 4) budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Fabrycznej 26 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J25 MN**,
 - 5) budynku mieszkalnego zlokalizowanego przy ulicy Rybnickiej 45 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J29 MN**,
 - 6) budynku bramy nr 4 zlokalizowanego przy ulicy Szkolnej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 7) budynku przemysłowego (prasownia) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 8) budynku przemysłowego (warsztat mechaniczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 9) budynku przemysłowego (warsztat elektryczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 10) budynku przemysłowego (magazyn techniczny) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 11) budynku przemysłowego (budynek kontroli jakości) zlokalizowanego na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 12) budynku przemysłowego (stara młynownia) zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J17 P**,
 - 13) budynku przemysłowego (stara część prasowni) zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J17 P**,

- 14) budynku przemysłowego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 6 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J1 ITC**,
 - 15) budynku przemysłowego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 7c na terenie oznaczonym w planie symbolem **J13 P**,
 - 16) budynku administracyjnego zlokalizowanego przy ulicy Piaskowej 4 na terenie oznaczonym w planie symbolem **J1 ITC**,
 - 17) budynku administracyjnego zlokalizowanego przy ulicy Piastowskiej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J12 P**,
 - 18) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Fabrycznej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J11 U**,
 - 19) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Rybnickiej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J29 MN**,
 - 20) kapliczki architektonicznej domkowej zlokalizowanej przy ulicy Szkolnej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J3 KDL**,
 - 21) kapliczki słupowej zlokalizowanej przy ulicy Tarnowskiej na terenie oznaczonym w planie symbolem **J6 R**.
2. Każda zmiana sposobu zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów, o których mowa w ust. 1, a także wszelkie działania rewaloryzacyjne (za wyjątkiem drobnych remontów i napraw, w tym wymiany instalacji) wymagają zaopiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 4

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych

§ 38

1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:
 - 1) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 KDG÷J2 KDG; J1 KDZ÷J2 KDZ; J1 KDL÷J5 KDL; J2 KDD÷J3 KDD; J5 KDD÷J7 KDD; J10 KDD÷J12 KDD; J14 KDD÷J16 KDD; J1 KPK÷J15 KPK, oraz J1 KP÷J2 KP**,
 - 2) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 UP÷J6 UP** oraz **J1 US÷J2 US**,
 - 3) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 ZP÷J2 ZP; J4 ZP÷J13 ZP; J3 ZI÷J5 ZI** oraz **J1 ZC**,
 - 4) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 WS÷J4 WS** oraz tereny urządzeń i obiektów specjalnych ozna-

czane na rysunku planu symbolami **J1 IS÷J4 IS**.

2. Ustala się możliwość przejścia terenów, o których mowa w ust. 1 na własność gminy Miasta Racibórz zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Ustala się możliwość przejścia na własność gminy Miasta Racibórz terenów wyznaczonych dla realizacji ścieżek rowerowych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 2,0m.
4. Ustala się możliwość przejścia na własność gminy Miasta Racibórz terenów dróg wewnętrznych pod warunkiem, że ich minimalna szerokość wyniesie 10,0m.

§ 39

1. Ustala się możliwość realizacji dwukierunkowych ścieżek rowerowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 ZP÷J13 ZP; J4 R; J6 R÷J7 R** oraz **J9 ZI÷J14 ZI**.
2. Skrzyżowania ścieżek rowerowych z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami **J1 KDG÷J2 KDG; J1 KDZ÷J2 KDZ** oraz **J1 KDL÷J5 KDL** wykonane zostaną jako wydzielone pasy przy przejściach dla pieszych.

Rozdział 5

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 40

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 R÷J17 R** oraz **J1 ZI÷J14 ZI** obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych,
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 RO÷J9 RO** obowiązuje zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzonym gospodarstwem działu specjalnego gospodarki rolnej,
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 P÷J4 P** oraz **J6 P÷J17 P** ustala się, że uciążliwość oddziaływania na środowisko obiektów i urządzeń zlokalizowanych na tych terenach stwierdzona w ocenie oddziaływania na środowisko nie może wykraczać poza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **J1 P÷J4 P** oraz **J6 P÷J17 P**,
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN÷J25 MN; J27 MN** oraz **J29 MN÷J31 MN** z zastrzeżeniem § 52 ust. 1 ustala się możliwość realizacji zabudowy w granicy działki, jeżeli w granicy tej na działce sąsiedniej jest już zrealizowana

zabudowa o tej samej funkcji jak funkcja projektowanej zabudowy,

- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 IS÷J4 IS** ustala się zakaz uprawy gruntu oraz sadzenia drzew lub krzewów.
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J4 P; J1 R; J2 ZD; J2 ITW; J2 RM÷J3 RM; J3R; J7 ITK; J16 R÷J17 R; J14 R; J13 ZI÷J14 ZI** w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych oraz kopania dołów i rowów.

§ 41

1. Ustala się obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J12 U i J14 U** oraz **J1 P÷J4 P i J6 P÷J10 P**.
2. Inwestowanie na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga w przypadku inwestycji prowadzonych na części terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi uwzględnienia możliwości zagospodarowania całości terenu, w szczególności uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej.

§ 42

1. Ustala się obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN÷J25 MN; J27 MN oraz J29 MN÷J31 MN**.
2. Rehabilitacja terenów, o których mowa w ust. 1 polega na przekształceniu istniejącej zabudowy oraz na zwiększeniu udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości.
3. W związku z ust. 1 i ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 4 każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale 8 tekstu planu.
4. Przepis ust. 3 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 6

Przepisy dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także dotyczące przekształceń obszarów zdegradowanych

§ 43

Ustala się konieczność zapewnienia administratorowi dostępu do koryta rzeki Odry w celu prowadzenia robót remontowych, konserwacyjnych oraz umożliwienia prowadzenia akcji powodziowej.

§ 44

Ustala się konieczność zabezpieczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 WS÷ J4 WS** na przeprowadzenie wody Q1% rzeki Odry.

§ 45

Na terenie objętym planem występują obszary zagrożone powodzią oznaczone graficznie na rysunku planu.

§ 46

Na terenie objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 47

Na terenie objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń.

Rozdział 7

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 48

1. Z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń ustalonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu:
 - 1) symbolem **J1 KDG÷J2 KDG** – 50,0m
 - 2) symbolem **J2 KDG** – 45,0m
 - 3) symbolami **J1 KDZ÷J2 KDZ** – 20,0m
 - 4) symbolem **J1 KDL** – 12,0m
 - 5) symbolami **J2 KDL÷J5 KDL** – 16,0m
 - 6) symbolami **J2 KDD÷J3 KDD; J5 KDD÷J7 KDD; J10 KDD÷J12 KDD; J14 KDD÷J16 KDD** – 10,m
 - 7) symbolami **J1 KDW÷J6 KDW** – 10,0m
 - 8) symbolami **J1 KPK÷J15 KPK** – 6,0m
2. Ustala się minimalne szerokości jezdni:
 - 1) dla jednojezdniowych ulic oznaczonych:
 - a) symbolem **J1 KDG** – 7,0m
 - b) symbolem **J2 KDG** – 14,0m
 - c) symbolami **J1 KDZ÷J2 KDZ** – 7,0m
 - d) symbolami **J1 KDL÷J2 KDL** – 7,0m
 - e) symbolami **J3 KDL÷J5 KDL** – 5,0m
 - f) symbolami **J2 KDD÷J3 KDD;**

**J5 KDD÷J7 KDD;
J10 KDD÷J12 KDD;
J14 KDD÷J16 KDD – 5,0m**

- g) symbolami **J1 KDW÷J6 KDW – 5,0m**
2) dla ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 KPK÷J15 KPK – 5,0m**

§ 49

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody pitnej z sieci miejskiej powiązanej z sąsiednimi dzielnicami:
 - a) Sudół z ujęcia „Bogumińska”,
 - b) Markowice ze zbiornika Dębicz,
 - c) Z dzielnicą Ostróg
- 2) dostawę wody przemysłowej z brzegowego ujęcia poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **J2 ITW** oraz możliwość awaryjnego poboru wody przemysłowej z rzeki Odry,
- 3) utrzymuje się przebieg głównej sieci dzielnicowej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **J2 ITW; J3 ITW; J14 ZI; J11 ZI; J12 ZP; J11 ZP; J6 ZP; J9 ZP; J16 ZP; J15 R; J4 IS; J1 UP; J8 U**,
- 4) projektowaną sieć wodociągową należy prowadzić:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - b) w przebiegu sieci należy dążyć do utworzenia pierścieniowego układu wodociągów,
 - c) dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny o symbolach: **J3 ZI; J1 P; J2 P; J3 P**,
- 5) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określa „Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody” z późniejszymi zmianami.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 rozdzielić system kanalizacji z odprowadzeniami:
 - a) ścieków bytowych poprzez kanalizację sanitarną na oczyszczalnię „Racibórz”,
 - b) wód opadowych i roztopowych do rzeki Odry i do Kanału Ulgi,
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie sieci kanalizacji ogólnospławnej pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych,
- 3) utrzymuje się przebiegi kanalizacji:
 - a) sanitarnej przez tereny o symbolach: **J6 ZI; J4 ZP; J1 ZP; J11 P; J16 P; J12 P; J1 UP; J7 UP; J8 U; J15 U; J2 UP; J18 MN; J31 MN**,
 - b) kanalizacji ogólnospławnej przez tereny o symbolach: **J7 ITK; J6 ZI; J12 ZP; J1 ZP; J13 ZP; J3 ZP; J11 ZP; J11 P; J14 P; J12 P; J4 R; J6 R; J3 IS; J3 KS**,
 - c) kanalizacji deszczowej przez tereny o symbolach: **J1 ZD; J6 ZD; J8 ZI; J11 ZI; J10 ZI; J6**

ZI; J9 RO; J4 ZP; J1 ZP; J2 ZP; J11 P; J14 P; J16 P; J15 P; J12 P; J8 P; J9 R; J10 R; J4 R; J6 R; J7 R; J1 KS; J8 U; J1 US; J2 U; J27 MN; J7 MN; J4 MN; J5 MN; J1 MN; J18 MN; J24 MN; J25 MN,

- 4) projektuje się przebiegi kanalizacji sanitarnej przez tereny:

- a) sieci i kolektorów przez tereny o symbolach: **J3 ZD; J3 ZI; J4 ZI; J4 P; J1 P; J2 P; J3 P; J7 P; J8 P; J9 R; J10 U; J14 U; J12 U; J19 MN; J9 MN; J5 MN; J1 MN; J3 MN; J13 MN; J10 MN; J30 MN**,
- b) pompowni ścieków w terenach o symbolach: **J3 ZI; J9 R; J4 ZI; J2 P; J8 P**,

3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dostawy na teren miasta gazu ziemnego gazociągiem wysokiego ciśnienia,
- 2) przebieg przez dzielnicę Płonia gazociągu wysokoprężnego Radlin – Racibórz DN 300 o ciśnieniu 1,6 MPa przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **J9 ZP; J9 P; J3 R; J3 IS**,
- 3) utrzymuje się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej „Leśna” o przepustowości 53.000m³/h w terenie o symbolu **J8 ITG** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
- 4) z zastrzeżeniem pkt 7 przebieg przez dzielnicę Płonia gazociągu wysokoprężnego „Obwodnica Południowa Raciborza” DN 250 PN 4,0 MPa przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **J7 ITK; J11 ZI; J13 ZI; J10 P; J4 R; J14 R** wraz ze strefą o której mówią przepisy szczególne,
- 5) utrzymuje się lokalizację zakładowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu w terenach o symbolach: **J2 ZP i J9 ITG**,
- 6) utrzymuje się przebieg istniejących gazociągów rozdzielczych,
- 7) dla gazociągu, o którym mowa w pkt 4:
 - a) utrzymuje się przebieg do czasu realizacji drogi **J1 KDG**,
 - b) z chwilą realizacji drogi **J1 KDG** gazociąg należy przełożyć poza pas jezdny drogi na odległość, o której mówią przepisy szczególne,
- 8) od gazociągów:
 - a) wysokiego ciśnienia należy stosować strefę uciążliwości, o której mówi rozporządzenie z Dz.U. Nr 139 z 7 grudnia 1995,
 - b) od gazociągów nie wymienionych w pkt a oraz dla sieci projektowych należy stosować strefę kontrolowaną zgodną z rozporządzeniem opublikowanym w Dz. U. Nr 97 poz. 1055 z 2001 r.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dostawę na teren dzielnicy:
 - a) ciepła z sieci zdalaczynnej z ciepłowni centralnej,

- b) utrzymuje się przebieg sieci ciepłowniczej przez tereny o symbolach: **J3 ITW; J5 ZP; J16 P; J1 UP; J8 U; J15 U; J2 UP; J18 MN**,
- 2) utrzymanie istniejących źródeł ciepła posiadających kotłownie ekologiczne,
- 3) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska,
5. W zakresie elektroenergetyki:
- 1) z zastrzeżeniem pkt. 2 utrzymuje się przebieg napowietrznych linii 110 kV wraz ze strefami uciążliwości przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **J4 ZD; J5 ITE; J14 ZI; J1 RO; J2 RO; J4 ZP; J1 ZP; J3 ZP; J2 ZP; J6 ZP; J16 P; J16 R; J15 P; J12 P; J4 R; J4 IS; J3 IS; J3 KS; J5 U; J1 U; J3 U; J2 UP; J2 U; J2 WS; J16 MN; J19 MN; J18 MN; J2 RM; J1 KDG**,
- 2) dopuszcza się korekty trasy linii 110 kV (o której mowa w pkt 1) w terenach o symbolach **J2 ZP; J2 U; J3 ZP; J2 WS; J2 ZP** wraz z korektą strefy uciążliwości,
- 3) utrzymuje się lokalizację stacji wysokiego napięcia 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **J5 ITE i J12 P**,
- 4) z zastrzeżeniem pkt. 5 utrzymuje się przebieg istniejących linii napowietrznych 15 kV wraz ze strefami uciążliwości,
- 5) z chwilą realizacji linii kablowej średniego napięcia dla węzła sieciowego „Płonie” odpowiadające im odcinki linii napowietrznej, o których mowa w pkt. 4 ze strefami uciążliwości ulegają likwidacji,
- 6) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w terenach o symbolach **J4 ITE; J3 ITW; J2 KS; J4 MN; J25 MN; J10 P; J12 P; J13 P; J15 P; J16 P; J1 UP; J6 ZI; J2 ZP**,
- 7) projektuje się:
- a) lokalizację nowych stacji transformatorowych oraz wymianę jednostek na urządzenia o większej mocy zgodnie z projektem węzła sieciowego średniego napięcia „Płonia”,
- b) stacje transformatorowe w terenie „U” i „P” położonych na północ od ul. Rybnickiej i na wschód od ul. Piaskowej o mocy określonej po ujawnieniu zapotrzebowania przez inwestora.

Rozdział 8

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 50

1. Na terenach objętych planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów ustala się następujące warunki podziału na działki budowlane:
 - 1) każda działka przeznaczona do zabudowy musi mieć bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 2) wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej musi spełniać następujące warunki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m²; szerokość działki nie może być mniejsza niż 20,0m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m², szerokość działki nie może być mniejsza niż 15,0m.

§ 51

Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego lub pośredni dostęp do ulicy publicznej lub publicznego ciągu pieszojezdnego drogą wewnętrzną.

§ 52

1. Dla terenów usług, terenów mieszkaniowych oraz terenów obiektów produkcyjnych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.
2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 53

1. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 U-J15 U** ustala się możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 100% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 3) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 10% powierzchni działki przeznaczonej do

- inwestycji,
- 4) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów usług administracji, handlu, rzemiosła lub zdrowia zlokalizowanych na działce,
 - b) 1 miejsce na 10m² powierzchni sali konsumpcyjnej obiektów usług gastronomicznych zlokalizowanych na działce,
 - c) 1 miejsce na 2 łóżka w hotelach i motelach zlokalizowanych na działce,
 - d) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych zlokalizowanych na działce,
 - e) 2 miejsca na 1 mieszkanie
 - 5) na terenie parkingów należy zrealizować zieleni wysoką w ilości minimum 1 drzewo na 4 miejsca parkingowe.
2. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 UP÷J7 UP** oraz **J1 US÷J2 US** ustala się możliwość realizacji zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 30% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 3) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 40% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) ilość miejsc parkingowych w obrębie działki wynosić będzie minimum 1 miejsce na 20m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,

§ 54

1. Dla terenów mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 MN÷J18 MN**, **J20 MN÷J27 MN** oraz **J29 MN÷ J31 MN** ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 działka przeznaczona do zabudowy musi mieć powierzchnię minimum 500m² i szerokość minimum 18,0m,
 - 3) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 50% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 30% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 5) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie mi-

nimum:

- a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
- 6) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu,
 - 7) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45°,
 - 8) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,
 - 9) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
 - 10) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
 - 11) możliwość realizacji poddaszy użytkowych .
2. Dla terenu mieszkaniowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **J19 MN** przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:
- 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 2 działka przeznaczona do zabudowy musi mieć powierzchnię minimum 600m² i szerokość minimum 20,0m,
 - 3) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na terenie nie może być większa niż 40% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 4) udział zieleni urządzonej wynosić będzie minimum 50% powierzchni działki przeznaczonej do inwestycji,
 - 5) ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 25m² powierzchni całkowitej obiektów usługowych zlokalizowanych na działce,
 - 6) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0m od poziomu terenu z zastrzeżeniem pkt 8,
 - 7) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45° z główną kalenicą usytuowaną równo-

- legle do przylegającej do działki ulicy,
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do przylegającej ulicy nie jest obligatoryjne w przypadku działek istniejących, których szerokość od strony ulicy jest mniejsza niż 22,0m,
 - 9) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,
 - 10) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicznych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
 - 11) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,
 - 12) możliwość realizacji poddaszy użytkowych,
 - 13) z zastrzeżeniem pkt 14 możliwość realizacji jednokondygnacyjnych budynków towarzyszących zabudowie jednorodzinnej,
 - 14) zabudowa, o której mowa w pkt 13 winna spełniać następujące warunki:
 - a) lokalizacja budynków na działkach niezabudowanych wyłącznie w formie dobudowanej do budynku towarzyszącego na działce sąsiedniej,
 - b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekraczać 5,0m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0m od poziomu terenu.

§ 55

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 RM÷J3 RM** oraz terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 RO÷J9 RO** ustala się możliwość zabudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zabudowa nie może przekraczać wysokości 10,0 m licząc od poziomu terenu do linii kalenicy dachu, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m od poziomu terenu z zastrzeżeniem pkt 3,
- 2) realizacja dachów dwupołaciowych o symetrycznych kątach spadku połaci dachowych 30°÷45° z główną kalenicą usytuowaną równoległe do przylegającej do działki ulicy,
- 3) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe do przylegającej ulicy nie jest obligatoryjne w przypadku działek istniejących, których szerokość od strony ulicy jest mniejsza niż 22,0m,
- 4) zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów ich połaci w kalenicy,
- 5) zastosowanie pokrycia dachów w kolorze ceglastym lub brązowym z możliwością zastosowania dachówek ceramicznych, cementowych, bitumicz-

- nych oraz blachy dachówkopodobnej lub innych materiałów dachówkopodobnych,
- 6) możliwość realizacji pełnego lub częściowego podpiwniczenia budynków lub możliwość ich realizacji bez podpiwniczenia,

§ 56

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu,
 - 2) zabudowa nie może przekraczać wysokości 15,0 m nad poziom terenu,
 - 3) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi,
 - 4) stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji,
 - 5) z zastrzeżeniem ust. 2. pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki ustalonej w przepisach szczególnych dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
2. Ustala się wiodącą kolorystykę elewacji dla zabudowy realizowanej na terenach:
 - 1) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J1 P** oraz **J11 P** – kolor żółty,
 - 2) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J2 P÷J3 P** oraz **J15 P** – kolor jasnozielony,
 - 3) oznaczonych na rysunku planu symbolami **J7 P÷J10 P** oraz **J14 P** i **J17 P** – kolor jasnoniebieski.
3. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 1 miejsce na 40m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

Rozdział 9

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 57

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **J19 MN** ustala się 30% stawkę służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. W związku z ustaleniem, o którym mowa w ust. 1 w przypadkach, gdy właściciel zbywał będzie

nieruchomości Prezydent Miasta będzie pobierał opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów objętych planem z zastrzeżeniem ust. 1 ustala się zerową stawkę procentową służącą do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 58

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz publikacji na stronach internetowych

Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Racibórz.

§ 59

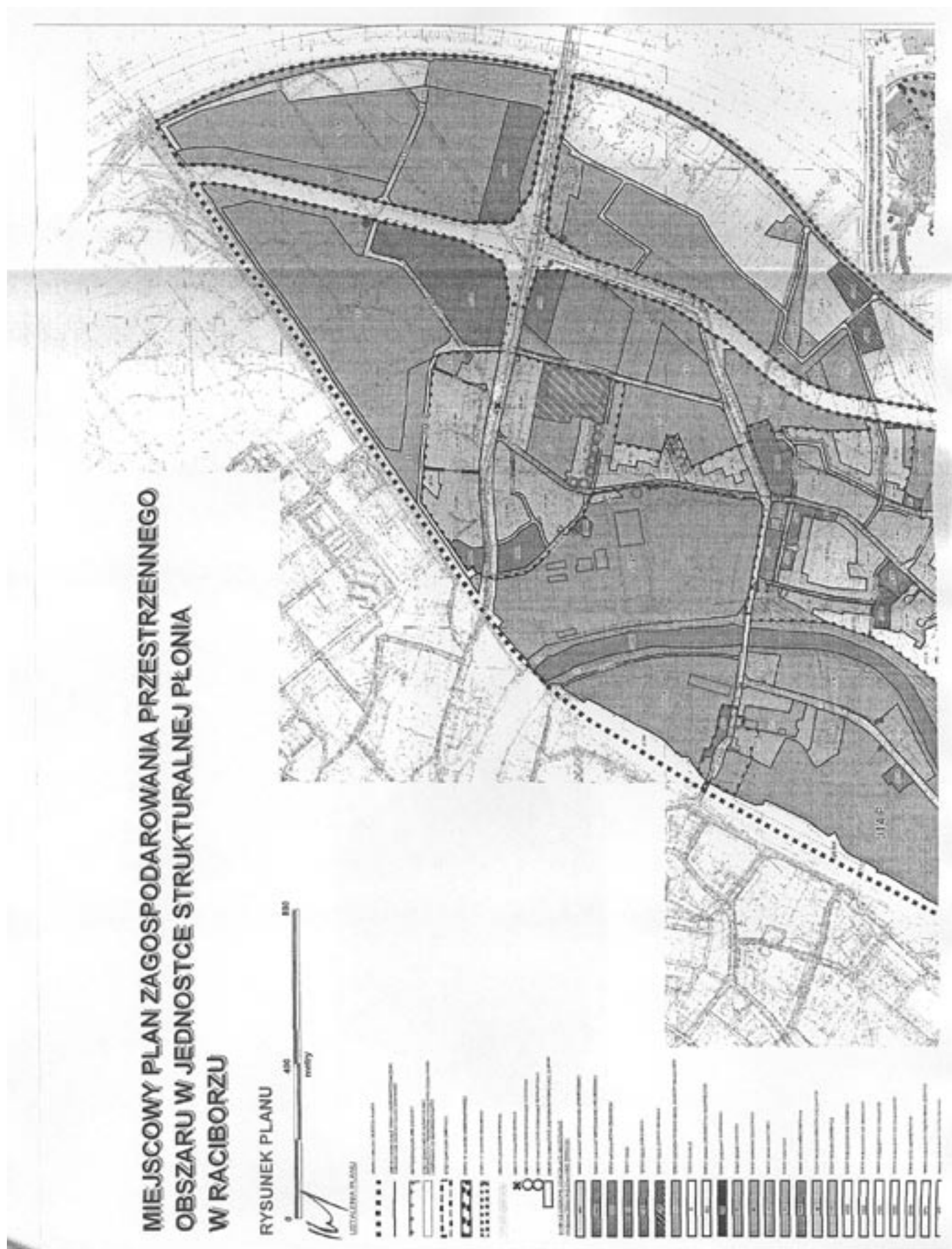
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Racibórz.

§ 60

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Tadeusz Wojnar



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLIV/667/2006
Rady Miasta Racibórz
z dnia 21 czerwca 2006 roku**

**Stwierdzenie zgodności planu miejscowego
z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
Miasta Racibórz”.**

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w jednostce strukturalnej Płonia w Raciborzu obejmujący obszary o powierzchni 490,64 ha w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/470/2000 r. Rady Miasta Racibórz z dnia 27 września 2000 r. oraz w Uchwale Nr XXIV/350/2004 Rady Miasta Racibórz z dnia 29 września 2004 r. ograniczony:

- od północy linią kolejową oraz lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od wschodu lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od południa lewostronnym obwałowaniem kanału Ulgi,
- od zachodu linią kolejową

ma na celu ustalenie zasad zagospodarowania i metod kształtowania ładu przestrzennego kluczowego obszaru w strategii rozwoju miasta przewidzianego dla rozwoju funkcji przemysłowej i usługowej oraz warunków dla rozwoju ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Plan ten jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Raciborza”, przyjętego

uchwałą Nr IX/91/2003 Rady Miasta Racibórz z dnia 25 czerwca 2003 r.

Zgodność dotyczy zarówno przyjętych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Racibórz” strategicznych kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie porządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, w oparciu o istniejące uwarunkowania, jak i działań w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętych polityk przestrzennych.

Działaniami w sferze gospodarki przestrzennej, w ramach przyjętej polityki przestrzennej zapisanej w „Studium....” są między innymi:

- przygotowanie terenów do uruchomienia zakładów przemysłu wytwórczego i przetwórczego
- modernizacja ulicy 1 Maja i Rybnickiej
- budowa południowego odcinka obwodnicy śródmieścia
- zachowanie odpowiedniego dystansu przestrzennego od dróg istniejących i projektowanych
- ochrona walorów środowiska przyrodniczego, porządkowanie i kształtowanie ogólnomiejskiego rusztu terenów zieleni
- utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej zagospodarowania obszarów w obrębie projektowanych stref „B” ochrony konserwatorskiej

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedłożonego do uchwalenia realizują w pełni przyjętą politykę przestrzenną zapisaną w obowiązującym „Studium...”.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XLIV/667/2006
Z DNIA 21 CZERWCA 2006 ROKU

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RACIBÓRZ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ PŁONIA W RACIBORZU.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	7.09.2004 r.	Wnioskuję o dopuszczenie zabudowy w granicy działek, jako zasadę zabudowy działek o szerokości 10-15 m.		tereny zurbanizowane		X		X	ze względów merytorycznych.
2.	5.10.2004 r.	Wnioskuję o wprowadzenie zapisu, iż tereny P, U i UP podlegają jedynie przepisom prawa budowlanego.		tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U przeznaczone pod usługi, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P przeznaczone pod obiekty i urządzenia produkcyjne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP przeznaczone pod usługi publiczne		X		X	ze względów merytorycznych.
3.	5.10.2004 r.	Wnioskuję o nie obejmowanie ochroną budynku Młynowni		obiekt o charakterze zabytkowym		X		X	ze względów merytorycznych.

4.	5.10.2004 r.	Wnioskuje o odstąpienie od objęcia terenu nadzorem archeologicznym.		tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P przeznaczone pod obiekty i urządzenia produkcyjne	X		X	ze względów merytorycznych.
5.	5.10.2004 r.	Wnioskuje o odstąpienie od objęcia obiektów ochroną konserwatorską.		tereny oznaczone na rysunku planu symbolami P przeznaczone pod obiekty i urządzenia produkcyjne	X		X	ze względów merytorycznych.
6.	12.10.2004 r.	Wnioskuje o ustalenie terenu działki terenem usługowym.	798/62	teren oznaczony na rysunku planu symbolem 25 MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem realizacji usług	X		X	ze względów merytorycznych.
7.	13.10.2004 r.	Wnioskuje o ustalenie terenu terenem usług handlu.	563/115 554/110 557/111	tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11 P i 12 P przeznaczone pod obiekty i urządzenia produkcyjne	X		X	ze względów merytorycznych.
8.	14.10.2004 r.	Wnioskuje o ustalenie możliwości eksploatacji złóża kruszyw mineralnych.		teren oznaczony na rysunku planu symbolem 20 P przeznaczony pod obiekty i urządzenia produkcyjne	X		X	ze względów merytorycznych.
9.	15.10.2004 r.	Nie zgadzają się na ustalenie terenu terenem zieleni.	2536/115 1013/241 1015/243	teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 ZP przeznaczony pod zieleni parkową z dopuszczeniem realizacji usług gastronomii	X		X	ze względów merytorycznych.
10.	18.10.2004 r.	Wnioskują o ustalenie terenu terenem usług handlu.	120 119 118	tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11 P i 12 P przeznaczone pod obiekty i urządzenia produkcyjne	X		X	ze względów merytorycznych.
11.	15.10.2004 r.	Nie wyraża zgody na przeznaczenie budynku na cele usługowe.	11773	teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14 U przeznaczony pod usługi	X		X	ze względów merytorycznych.

12.	15.10.2004 r.	Prosi o zmianę formy uchwały Rady Miasta.					X		X	ze względów merytorycznych.
13.	15.10.2004 r.	Stwierdza konieczność zmiany zapisu dotyczącego możliwości lokalizowania budynków w granicy działki.					X		X	
14.	15.10.2004 r.	Zwraca się uwagę, aby prerredagować treść uchwały.					X		X	ze względów merytorycznych.
15.	15.10.2004 r.	Wnosi o wprowadzenie na terenie 3 ZP przeznaczenia takiego, jakie było w nieobowiązującym już planie ogólnym miasta.					X		X	
16.	6.02.2006 r.	Wnioskuje o wyjaśnienie, czy w planie powinien się znaleźć zapis o możliwości awaryjnego poboru wody oraz zrzutu ścieków przemysłowych z oczyszczalni.			teren oznaczony na rysunku planu symbolem 17 P przeznaczony pod obiekty i urządzenia produkcyjne, na terenie dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej		X		X	ze względów formalnych i merytorycznych. Uwaga była już rozpatrywana i została uwzględniona; obecnie zgłoszono prośbę o wyjaśnienie kwestii awaryjnego poboru wody i zrzutu ścieków przemysłowych.
17.	6.02.2006 r.	Wnioskuje o ustalenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem J4 ZP terenem usługowym.			teren oznaczony na rysunku planu symbolem J4 ZP przeznaczony pod zieleń parkową z dopuszczeniem realizacji usług gastronomii i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych		X		X	ze względów formalnych. Teren J4 ZP nie był przedmiotem powtórnego wyłożenia.
18.	25.05.2006 r.	Wnioskuje o poszerzenie pasa terenu przeznaczonego pod zabudowę.	125, 126		Teren oznaczony na rysunku planu symbolem J 7 R przeznaczony pod uprawy polowe		X		X	ze względów formalnych. Teren J7 R nie był przedmiotem powtórnego wyłożenia.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLIV/667/2006
Rady Miasta Racibórz
z dnia 21 czerwca 2006 roku**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta 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**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Racibórz wyznacza ślady planowanych dróg o wymaganiach technicznych i użytkowych dostosowanych do warunków komunikacyjnych i terenowych.

Planowane drogi umiejscowiono w jednostce strukturalnej PŁONIA.

W obrębie jednostki Płonia zlokalizowano drogi publiczne różnych kategorii:

- droga wojewódzka nr 935 zarządzana przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach,
- droga powiatowa nr S 3548 zarządzana przez Powiatowy Zarząd Dróg w Raciborzu.

Sposób finansowania dróg gminnych odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych oraz środków pomocowych.

Realizacja robót inwestycyjnych będzie uzależniona od wielkości środków finansowych, corocznie przyznawanych przez Radę Miasta.

2501

**UCHWAŁA NR BRM-0150/XLIX/360/2006
Rady Miejskiej w Radlinie**

z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie: zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 62, poz. 718 z późn. zm.) w nawiązaniu do Uchwały Nr BRM – 0150/XXVI/242/2005 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina

Rada Miejska w Radlinie
uchwała:

**zmianę fragmentu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar położony w mieście Radlin przy ul. Korfantego określony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin – załącznik nr 1 stanowiący integralną część uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Radlinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) oznaczenia cyfrowo-literowe przeznaczenia terenu,

3. Dodatkowe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią warstwę informacyjną zawierającą oznaczenia sieci infrastruktury technicznej.

§ 3

Regulacje zawarte w ustaleniach planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Radlin przyję-

tego Uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 27 kwietnia 2000 r.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie terenu produkcyjno-usługowego,
- 2) przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu dla zachowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu i dóbr kultury.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Radlinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – 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 na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 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) **przedmiotowym terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **wskaźniku terenów zabudowanych (Pz)** – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni terenu inwestycji.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 7

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **PU1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod obiekty produkcyjne, magazynowo-składowe oraz usługowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty pomocnicze dla obsługi funkcji przewidzianej planem,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) trasy i urządzenia komunikacyjne oraz obsługi pojazdów (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe, parkingi, garaże, stacje paliw),
 - d) zieleń urządzona, zadrzewienia, zakrzewienia.
 - 2) na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości przekraczającej dopuszczalne wymagania ochrony środowiska wynikające z przepisów szczególnych,
 - b) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,

- c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych; 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu dla obiektów handlowych; 6 miejsc na 100m² powierzchni użytkowej obiektu dla obiektów handlowych o ponadlokalnej funkcji usługowej. Dopuszcza się odstępstwa dla obiektów istniejących jeśli istniejące zapotrzebowanie jest wystarczające dla zapewnienia prawidłowej obsługi.
- 3) na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń działek od strony północnej przedmiotowego terenu.
- 4) zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu obowiązującymi na przedmiotowym terenie, oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,
 - b) zaleca się kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni wokół obiektów produkcyjnych i usługowych z uwzględnieniem obiektów małej architektury, oświetlenia, posadzek, uzbrojenia terenu oraz wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu w tym zieleni,
 - c) budynki pomocnicze i garaże zaleca się lokalizować w powiązaniu z budynkiem któremu służą obsłudze. Forma dachów oraz elementy wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych i garaży winny być zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków usługowych,
 - d) lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych, minimalnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) obowiązują dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45°,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki, bądź terenu inwestycji winien wynosić 20%,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 70%,
 - 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winna respektować obowiązujące

- przepisy szczególne w tym zakresie; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy o których mowa w ust. 3 pkt 1 – 5 na terenach, które zostały zabudowane przed uchwaleniem niniejszego planu; odstępstwo nie dotyczy zmiany wysokości przy nadbudowie obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów.
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie: gospodarki nieruchomościami, prawa budowlanego oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

- 1. Lokalizacja obiektów oraz zagospodarowanie terenów określonych w planie winno być zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska.
- 2. Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.
- 3. Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4. Wody opadowe przed odprowadzeniem do odbiorników wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 5. Zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, w szczególności zimotrwałej o min. szer. 5m od północnej granicy przedmiotowego terenu w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 9

- 1. Obszar objęty planem zawiera się w granicach

obszaru górniczego „Radlin I” i terenu górniczego Kompani Węglowej S.A. KWK Marcel.

2. Warunki prowadzenia działalności górniczej oraz jej skutki podlegają regulacjom przepisów szczególnych w tym zakresie.
3. Celem wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń budynków i budowli przed wpływami eksploatacji górniczej – realizacja inwestycji winna być poprzedzona uzyskaniem aktualnych danych z zakresu wpływu prowadzonej eksploatacji od właściwego organu nadzoru górniczego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10

1. Obsługa komunikacyjna terenu o którym mowa w § 7 ust. 1 winna odbywać się z ul. Korfantego.
2. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną winno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.
3. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
4. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
5. Ogrzewanie budynków ze źródeł spełniających obowiązujące wymogi ochrony środowiska.
6. Gospodarka odpadami winna być zgodna z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Obowiązuje wywóz odpadów na wysypisko zgodnie z planem gospodarki odpadami obowiązującym w gminie. Powstające odpady z przewidzianej planem działalności w zależności od rodzaju winny być selektywnie gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem. Sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wypłukując zanieczyszczenia mogą stanowić źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo wodnego. Odpady komunalne winny być składowane w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na wysypisko odpadów komunalnych.
7. Obsługa teletechniczna winna odbywać się z

istniejących bądź projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 11

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem PU1 – 0%.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 12

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną określoną w planie dopuszcza się tymczasowo dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu jeśli spełnia ono obowiązujące wymogi ochrony środowiska oraz inne wynikające z przepisów szczególnych.

§ 13

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radlina.

§ 15

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

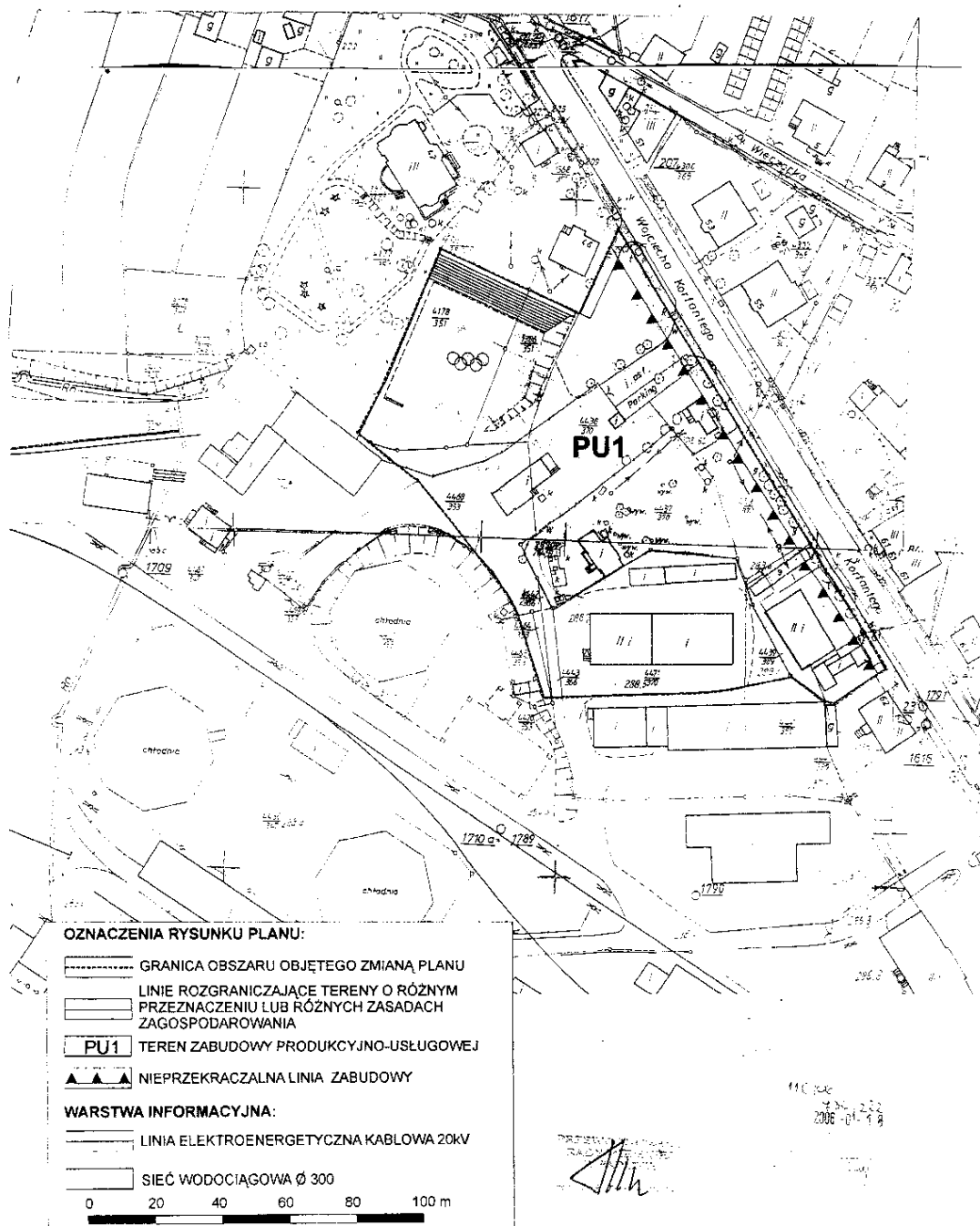
**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W RADLINIE**

mgr inż. Jacek Sobik

ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RADLIN

**RYSUNEK PLANU
SKALA 1: 1000**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr BRM-0150/XLIX/360/2006
Rady Miejskiej w Radlinie
z dnia 29 czerwca 2006r. godz. 531.302.174 22.231



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RADLIN
SKALA 1:10000

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OZNACZENIA STUDIUM:**
- OBZARY ZABUDOWANE I Z MOŻLIWOŚCIĄ ZABUDOWY**
- OBZARY ZABUDOWANE
 - OBZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEZNACZENIA POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWO - USŁUGOWĄ
 - OBZARY PRZEMYSŁOWE PRZEZNACZONE DO RESTRUKTURYZACJI
- Ekologiczny system terenów otwartych**
- OBZARY OBSERWUJĄCE PODSTAWOWY ZASÓB PRZYRODNICZY ŚRODOWISKA MIASTA WYMAGAJĄCY ZACHOWANIA

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr BRM-0150/XLIX/360/2006
Rady Miejskiej w Radlinie
z dnia 29 czerwca 2006 r.**

**w sprawie zmiany fragmentu
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Radlina**

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

Rada Miejska w Radlinie

rozstrzyga

O sposobie 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
Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będzie skutkowała wzrostem wydatków własnych gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W RADLINIE**

mgr inż. Jacek Sobik

2502

**UCHWAŁA NR BRM-0150/XLIX/361/2006
Rady Miejskiej w Radlinie**

z dnia 29 czerwca 2006 r.

w sprawie: zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz art. 4 ust. 1 i art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 62, poz. 718 z późn. zm.) w nawiązaniu do Uchwały Nr BRM – 0150/XLIV/314/2006 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina.

Rada Miejska w Radlinie
uchwala:

**zmianę fragmentu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina**

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar położony w mieście Radlin przy ul. Hallera określony na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin – załącznik nr 1 stanowiący integralną część uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Radlinie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) oznaczenia literowo-cyfrowe przeznaczenia terenu.
3. Dodatkowe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią warstwę informacyjną zawierającą oznaczenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3

Regulacje zawarte w ustaleniach planu są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Radlin przyję-

tego Uchwałą Nr XXIII/197/2000 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 27 kwietnia 2000 r.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) wyznaczenie terenu usługowego,
- 2) przekształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu dla zachowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu i dóbr kultury.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów,
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Radlinie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – 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 na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 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) **przedmiotowym terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **wskaźniku terenów zabudowanych (Pz)** – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni terenu inwestycji.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 7

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwa funkcja usługowa: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła; budynki gospodarcze, garaże
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, itp.),
 - d) zieleń urządzona wraz z urządzeniami sportu i rekreacji.
 - 2) na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów,
 - c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi lecz nie mniejszej niż 1,5 miejsca na jedno mieszkanie dla budyn-

ków mieszkalnych wielorodzinnych. Dopuszcza się odstępstwa dla obiektów istniejących, jeśli istniejące zapotrzebowanie jest wystarczające dla zapewnienia prawidłowej obsługi.

- 3) zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu obowiązującymi na przedmiotowym terenie oraz innymi wynikającymi z przepisów szczególnych,
 - b) nowo realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów budynków sąsiadujących,
 - c) garaże należy realizować jako zespół garaży o ujednoliconej formie,
 - d) lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych minimalnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 4 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 3) obowiązują dachy płaskie w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 15°, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45°. Zaleca się, by forma dachów nowo realizowanej zabudowy nawiązywała do formy dachów budynków, która przeważa na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji winien wynosić 30%,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 50%,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winna respektować obowiązujące przepisy szczególne w tym zakresie; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
Nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie: gospodarki nieruchomościami, prawa budowlanego oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej

oraz inne ustalenia planu odnoszące się do przedmiotowego terenu.

§ 8

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U1** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi takie jak: handlu, gastronomii, obsługi komunikacji (stacje paliw), instytucje finansowe, drobne rzemiosło.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczonego dla usług,
 - b) zespoły garaży,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) trasy i urządzenia komunikacyjne (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe, parkingi),
 - e) zieleń urządzona,
 - f) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji przewidzianej planem.
 - 2) na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej,
 - c) lokalizacji obiektów wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,
 - d) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż 6 miejsc na 100m² powierzchni użytkowej obiektu dla obiektów handlowych o ponadlokalnej funkcji usługowej. Dopuszcza się odstępstwa dla obiektów istniejących jeśli istniejące zapotrzebowanie jest wystarczające dla zapewnienia prawidłowej obsługi.
 - 2) na przedmiotowym terenie obowiązuje nakaz:
W przypadku lokalizacji stacji paliw – odprowadzanie wód opadowych z parkingów do odbiorników docelowych po ich uprzednim podczyszczeniu do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 3) zasady lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu obowiązującymi na przedmiotowym terenie, oraz innymi wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych,

- b) zespoły garaży należy lokalizować w zespołach zorganizowanych z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i funkcjonalności.
 - c) nowo realizowana zabudowa wymaga harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz nawiązując do charakteru i gabarytów budynków sąsiadujących,
 - d) zaleca się kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni wokół obiektów usługowych z uwzględnieniem obiektów małej architektury, oświetlenia, posadzek, uzbrojenia terenu oraz wkomponowania naturalnych elementów krajobrazu, w tym zieleni,
 - e) budynki pomocnicze zaleca się lokalizować w powiązaniu z budynkiem któremu służą obsłudze. Wymaga się, by forma dachów oraz elementy wykończeniowe elewacji budynków gospodarczych były zharmonizowane z formą i wykończeniem budynków usługowych,
 - f) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym o szer. ok. 5m przy północno zachodniej i zachodniej granicy przedmiotowego terenu, od strony zabudowy mieszkaniowej.
 - g) lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych, minimalnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – trzy kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym;
 - 2) dla zabudowy usługowej obowiązują dachy płaskie, w tym ze spadkami jedno i wielostronnymi do 15°, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45°. Zaleca się, by forma dachów nowo realizowanej zabudowy nawiązywała do formy dachów budynków która przeważa na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - 3) zespoły garaży należy realizować jako obiekty parterowe lub wielopoziomowe do 2 kondygnacji nadziemnych włącznie; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° włącznie,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 70%,
 - 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winna respektować obowiązujące przepisy szczególne w tym zakresie; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną graficznie na rysunku planu,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy o których mowa w ust. 3

pkt 1 – 5 na terenach, które zostały zabudowane przed uchwaleniem planu.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nowo realizowane scalenia i podziały nieruchomości, bądź też wyłącznie podziały winny być dokonywane z uwzględnieniem przepisów szczególnych w tym zakresie: gospodarki nieruchomości, prawa budowlanego oraz winny uwzględniać zasady dostępności komunikacyjnej oraz inne ustalenia planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9

- 1. Lokalizacja obiektów oraz zagospodarowanie terenów określonych w planie winno być zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska.
- 2. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.
 - 1) dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się zasady przyporządkowania terenów do kategorii użytkowania określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.):
Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem MW1 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny, za wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 10

- 1. Obszar objęty planem zawiera się w granicach obszaru górniczego „Radlin I” i terenu górniczego Kompani Węglowej S.A. KWK „Marcel”.
- 2. Warunki prowadzenia działalności górniczej oraz jej skutki podlegają regulacjom przepisów szczególnych w tym zakresie.
- 3. Celem wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń

budynków i budowli przed wpływami eksploatacji górniczej – realizacja inwestycji winna być poprzedzona uzyskaniem aktualnych danych z zakresu wpływu prowadzonej eksploatacji od właściwego organu nadzoru górniczego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

1. Obsługa komunikacyjna terenów o których mowa w §7, §8 winna odbywać się z ul. Hallera lub z ul. Matejki.
2. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną winno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.
3. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do systemu kanalizacji po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości. Dopuszcza się możliwość tymczasowego zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych wraz z prowadzeniem monitoringu ich szczelności lub przyjęcia innego sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska.
4. Odprowadzanie wód opadowych docelowo do rozbudowanego systemu kanalizacyjnego.
5. Zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
6. Ogrzewanie budynków ze źródeł spełniających obowiązujące wymogi ochrony środowiska.
7. Gospodarka odpadami winna być zgodna z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Obowiązuje wywóz odpadów na wysypisko zgodnie z planem gospodarki odpadami obowiązującym w gminie. Powstające odpady z przewidzianej planem działalności w zależności od rodzaju winny być selektywnie gromadzone w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach oraz okresowo odbierane przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem. Sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wyplukując zanieczyszczenia mogą stanowić źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo wodnego. Odpady komunalne winny być składowane w szczelnych pojemnikach, a następnie wywożone na wysypisko odpadów komunalnych.

8. Obsługa teletechniczna powinna odbywać się z istniejących bądź projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 12

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu wynosi dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW1, U1 – 0%.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 13

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną określoną w planie dopuszcza się tymczasowo dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów jeśli spełnia ono obowiązujące wymogi ochrony środowiska oraz inne wynikające z przepisów szczególnych.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta.

§ 15

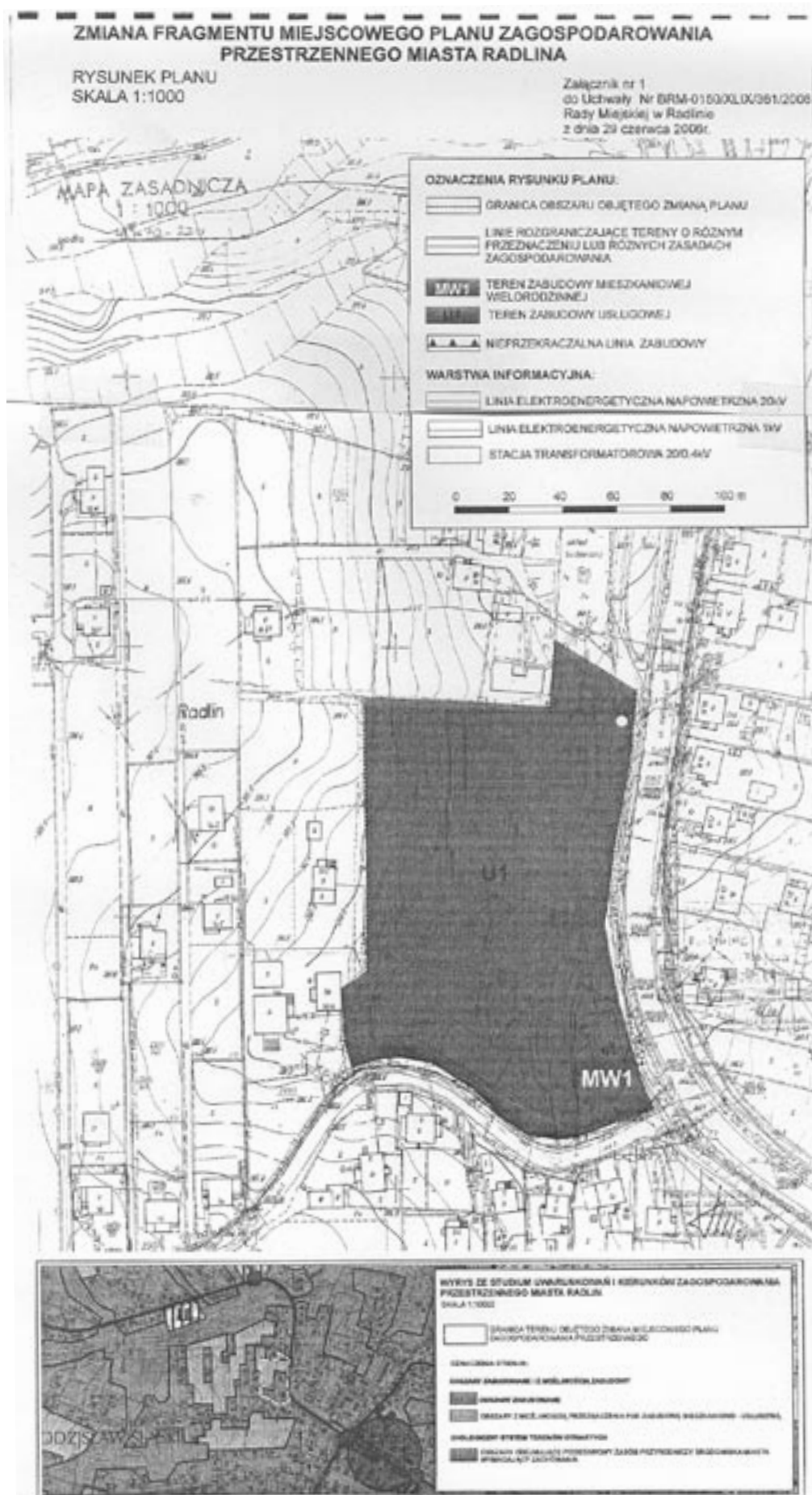
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Radlina.

§ 16

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W RADLINIE**

mgr inż. Jacek Sobik



**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr BRM-0150/XLIX/361/2006
Rady Miejskiej w Radlinie
z dnia 29 czerwca 2006 r.**

**w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina**

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

Rada Miejska w Radlinie
rozstrzyga

O sposobie 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 Realizacja zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będzie skutkowałą wzrostem wydatków własnych gminy.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W RADLINIE**

mgr inż. Jacek Sobik

2503

**UCHWAŁA NR XLIX/514/06
Rady Miejskiej w Zawierciu**

z dnia 21 czerwca 2006 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia
dla obszaru obejmującego dzielnicę Kosowska Niwa**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5; art. 40, ust. 1; art. 41, ust. 1 i art. 42, Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 20, 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.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/266/04 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 22 września 2004 r., na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Zawierciu

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Zawierciu Nr XVIII/172/2000 z dnia 21 marca 2000 r.

uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta Zawiercia dla obszaru obejmującego
dzielnicę Kosowska Niwa**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar o ogólnej powierzchni 83 ha.

2. Granice terenów objętych planem wyznaczają:

- od strony zachodniej rzeka Warta,
- od strony południowej ul. Marciszowska,
- od strony wschodniej linia kolejowa relacji Katowice – Częstochowa,
- od strony północnej granica administracyjna miasta Zawiercia z gminą Myszków.

§ 2

Integralną częścią planu jest:

1. Rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rysunek: „Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Zawierciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) Granica Gminy Zawiercie.

- 2) Granica obszaru objętego planem.
 - 3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 4) Symbole określające przeznaczenie terenu.
 - 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 6) Teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
 - 7) Granica strefy objętej zakazem lokalizacji budowli i budynków za wyjątkiem budowli i budynków kolejowych.
2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawiera ponadto inne oznaczenia, nie będące ustaleniami planu miejscowego:
- 1) Strefa potencjalnego oddziaływania linii wysokiego napięcia i średniego napięcia.
 - 2) Granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu.
3. Na rysunku „Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną”, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) Wymienione w § 3 ust. 1 pkt 1) – 4),
 - 2) Istniejących urządzeń i tras sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) Projektowanych urządzeń i tras sieci infrastruktury technicznej.
4. Rysunek „Zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną”, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, zawiera ponadto inne oznaczenia, nie będące ustaleniami planu miejscowego – strefa potencjalnego oddziaływania linii wysokiego i średniego napięcia.

§ 4

1. Dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej, lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 3 ust. 3 pkt 3) oraz ich parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie.
2. Zezwala się w uzasadnionych przypadkach, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów, na zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym na skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – MNU.
2. Tereny zieleni i wód:
- a) tereny zieleni urządzonej – ZP,
 - b) tereny zieleni łęgowej – ZŁ,
 - c) tereny zieleni niskiej – ZE,
 - d) tereny zieleni izolacyjnej – ZI,
 - e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS.
3. Tereny komunikacji:
- a) tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze – KDZ,
 - b) tereny dróg publicznych – ulice lokalne – KDL,
 - c) tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe – KDD,
 - d) tereny kolei – KK.
4. Tereny infrastruktury technicznej:
- a) elektroenergetyka – E,
 - b) wodociągi – W,
 - c) kanalizacja – K.

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści nie wynika inaczej.
 - 2) **Planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszaru obejmującego dzielnicę Kosowska Niwa w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały.
 - 3) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej, z naniesionymi granicami własności.
 - 4) **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w ustawach innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz aktach wykonawczych do tych ustaw.
 - 5) **Przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, któremu podporządkowuje się inne sposoby użytkowania, określone w tekście uchwały jako dopuszczalne.
 - 6) **Przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go uzupełnia i wzbogaca oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym.
 - 7) **Zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (przeznaczony dla jednej lub dwóch rodzin) lub zespół takich budynków.
 - 8) **Liniach nieprzekraczalnych zabudowy** – rozumie się przez to linie, które oznaczają ustalone w planie odległości nieprzekraczalnego sytuowania

obiektów budowlanych od dróg publicznych.

- 9) **Działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 10) **Wskaźniku powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to procentowe zainwestowanie działki budowlanej, jako sumę powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych oraz nawierzchni utwardzonych podzieloną przez powierzchnię całkowitą działki budowlanej pomnożoną przez 100, wyrażoną w %.
- 11) **Powierzchni terenu biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową 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 naturalną wegetację.
- 12) **Usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to działalność nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza powodujących emisję hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów poza granicę działki budowlanej, na której ma być zlokalizowana.

§ 7

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym brak jest elementów dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, objętych ochroną lub proponowanych w planie do objęcia ochroną.
2. Obszar objęty niniejszym planem miejscowym nie leży w granicach obowiązujących terenów górniczych, a także nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział II

Przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 8

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN – 42MN**, dla których ustala się:
 - 1) **Przeznaczenie podstawowe**: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) **Przeznaczenie dopuszczalne**:

- a) Usługi o charakterze podstawowym np. handel detaliczny, gastronomia, a także inne usługi, których uciążliwość zamyka się w granicach działki użytkownika, a wszelkie emisje nie przekraczają standardów jakości środowiska mieszkaniowego, lokalizowane na działce wyłącznie w powiązaniu z funkcją mieszkaniową, sytuowane w pomieszczeniach wbudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
 - b) Garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze w pomieszczeniach wbudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych, bądź w budynkach wolnostojących,
 - c) Zieleń urządzona,
 - d) Obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) Uprawy sadownicze i ogrody,
 - f) Dojazdy, parkingi niezbędne dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usług,
 - g) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenów z zachowaniem zasad zawartych w przepisach odrębnych.
- 3) Na istniejących działkach o szerokości poniżej 20m dopuszcza się lokalizację nowych budynków i prowadzenie robót przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie oraz remoncie istniejących obiektów usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy, przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości między projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.
 - 4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 42MN**:
 - a) Dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z zabudową mieszkaniową, usługami, infrastrukturą techniczną i komunikacją pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu.
 - b) Zabudowę na działce przyłączyć do istniejących systemów infrastruktury technicznej.
 - c) Zabudowę lokalizować na działce posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W granicach terenu **3MN** dopuszcza się realizację zabudowy na działce pozbawionej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej po uprzednim uzyskaniu dostępu do drogi publicznej przez wydzieloną drogę wewnętrzną.
 - d) Miejsca parkingowe w ilości min. 2 w przypadku zabudowy mieszkaniowej oraz min.

3 w przypadku zabudowy mieszkaniowej z usługami, niezbędne dla obsługi tej zabudowy przewidywać na terenie własnych działek.

e) Budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące. W granicach terenów 1MN, 3MN – 8MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą.

c) Dopuszcza się realizację funkcji, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2) lit. a), b) w obiektach wolnostojących wyłącznie w granicach terenów 1MN – 8MN, przy czym garaże i inne pomocnicze obiekty gospodarcze lokalizować w głębi działki, za budynkami mieszkalnymi, w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

W granicach pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 9MN – 42MN funkcje, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2) lit. a), b) realizować wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych.

g) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na funkcje, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2) lit. a), b).

h) Wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów 3MN, 7MN, 8MN nie może przekraczać 40%, natomiast dla pozostałych terenów MN nie może przekraczać 50%. Pozostały procent winna stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna.

i) Przy budowie obiektów usługowych ogólnodostępnych obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych nie stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych.

j) Zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych lub innych ogrodzeń pełnych.

k) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych oraz usługowych, gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach 1MN – 8MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- wysokość budynków usługowych, garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych nie może przekraczać 7m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- stosować dwuspadowe lub czterospadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych, naczółków oraz lukarn,

- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek o barwach ciemnych (brąz, czerwień, szarości, czerni);
- dla garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach, drewno, cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

l) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 9MN – 14MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek o barwach ciemnych (brąz, czerwień, szarości, czerni);
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany - tynki w jasnych kolorach, drewno, cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

l) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 15MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 9m do 11m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynków prostopadły względem ulicy 3KDD,
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach brązu;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (odcienie żółci, beżu lub białe), cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem

i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

m) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 16MN i 17MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 11m do 16m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy;
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek o barwach ciemnych (brąz, czerwień, szarości, czerń);
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach, drewno, cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

n) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 18MN – 21MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynków prostopadły względem ulicy,
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach brązu lub czerni;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (odcienie żółci, beżu lub białe), cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

o) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 22MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10 m

od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;

- szerokość elewacji frontowej od 9m do 15m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy,
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach czerwieni;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany - tynki w jasnych kolorach (białe, kremowe, jasno-beżowe), cokoły – tynk, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

p) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 23MN – 25MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy,
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach brązu lub czerni;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany - tynki w jasnych kolorach (białe, kremowe, jasno-beżowe, ceglaste), cokoły – tynk, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

r) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 26MN i 27MN:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
- stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem da-

- chów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynków prostopadły względem ulicy,
 - dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach ciemnoszarych lub czerni;
 - stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (białe, jasnobieżowe), cokoły – tynk, kamień. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.
- s) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 28MN i 29MN:
- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 7 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do attyki;
 - szerokość elewacji frontowej od 10m do 12m;
 - stosować dachy płaskie z attyką od strony ulicy,
 - dachy kryte papą termozgrzewalną;
 - stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany - tynki w jasnych kolorach, cokoły – tynk, kamień. Dopuszcza się stosowanie w wykończeniu budynków elementów nowoczesnych, np. stali nierdzewnej i innych. Dopuszcza się wprowadzenie na elewacji detali kontrastujących z kolorem elewacji. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym;
 - dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 28MN i 29MN dopuszcza się formę architektoniczną określoną w §8 ust.1 pkt 4) lit. r).
- t) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 30MN – 35MN:
- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
 - szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
 - stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynków prostopadły względem ulicy,
 - dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach brązu lub ciemnej czerwieni;
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (białe, jasnobieżowe, żółte), cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.
- u) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 36MN – 38MN:
- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
 - szerokość elewacji frontowej od 11m do 16m;
 - stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy;
 - dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek o barwach ciemnych (brąz, ciemnoszary, czerń);
 - stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (białe, kremowe, jasnobieżowe, żółte), drewno, cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.
- w) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 39MN i 40MN:
- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
 - szerokość elewacji frontowej od 9m do 12m;
 - stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy,
 - dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach czerwieni;
 - stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach (białe, jasnobieżowe, kremowe, ceglaste), cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z

tłem krajobrazowym.

- x) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 41MN i 42MN:
- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
 - szerokość elewacji frontowej od 9m do 11m;
 - stosować dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn,
 - kierunek głównej kalenicy dachu budynków równoległy względem ulicy,
 - dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek w odcieniach brązu;
 - stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany - tynki w jasnych kolorach (białe, jasnobezowe, kremowe), cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.
2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległościach wynoszących:
- 1) 12m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni ulicy zbiorczej 1KDK (ulicy Marciszowskiej) dla terenów 1MN – 3MN.
 - 2) 8 – 12m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni ulicy lokalnej 1KDL (ulicy Nowowiejskiej) dla terenów 1MN, 3MN – 6MN.
 - 3) 7m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej 21KDD dla terenów 7MN, 8MN, 42MN.
 - 4) 4m – 6m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej 2KDL oraz ulic dojazdowych 1KDD – 20KDD, dla pozostałych terenów MN.
 - 5) Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, usługowych oraz gospodarczych, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż określone w § 8 ust. 2 pkt 1), 2), 3), 4) pod warunkiem uzyskania zgody od właściwego zarządu drogi.
3. Ustala się następujące zasady podziału terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działki budowlane z uwzględnieniem ustaleń § 18:
- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN, 7MN, 8MN oraz 22MN – minimalna powierzchnia działki: 700m², minimalna szerokość działki: 18,0m.
 - 2) Dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – minimalna powierzchnia działki: 500m², minimalna szerokość działki: 18,0m.

- 3) Dla nieregularnych działek usytuowanych wewnątrz terenów 11MN, 20MN, 24MN, 26MN, 38MN dopuszcza się dowolny podział oraz łączenie z sąsiednimi działkami budowlanymi, usytuowanymi wzdłuż dróg publicznych.
- 4) Dla działek nr ew.294, 295 usytuowanych w terenach 5MN, 18MN, 21MN dopuszcza się podział zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU – 2MNU**, dla których ustala się:
- 1) **Przeznaczenie podstawowe:**
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa:
 - obiekty i urządzenia służące realizacji usług publicznych, w szczególności usług oświaty, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji.
 - usługi o charakterze podstawowym np. handel detaliczny, gastronomia, a także inne usługi, których uciążliwość zamyka się w granicach działki użytkownika, a wszelkie emisje nie przekraczają standardów jakości środowiska mieszkaniowego.
 - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Budynki gospodarcze.
 - b) Garaże wbudowane lub w budynkach wolnostojących.
 - c) Zieleń urządzona.
 - d) Zieleń izolacyjna.
 - e) Dojazdy, parkingi niezbędne dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
 - f) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenów z zachowaniem zasad zawartych w przepisach odrębnych.
 - 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU – 2MNU:
 - a) Zabudowę na działce przyłączyć do istniejących systemów infrastruktury technicznej.
 - b) Zabudowę lokalizować na działce posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
 - c) Miejsca parkingowe w ilości min. 1 na każdego pracownika w przypadku zabudowy usługowej oraz w ilości min. 2 w przypadku zabudowy mieszkaniowej niezbędne dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidywać na terenie własnych działek.
 - d) Wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów 1MNU, 2MNU nie może przekraczać 40%.

Pozostały procent winna stanowić powierzchnia terenu biologicznie czynna.

e) Ustala się formę architektoniczną budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży:

- dopuszczalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- dopuszczalna wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 12m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- wysokość garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych nie może przekraczać 7m od poziomu terenu przy głównym wejściu do kalenicy;
- stosować cztero lub dwuspadowe dachy budynków o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych i naczółków oraz lukarn;
- dachy kryte dachówką lub materiałami o fakturze dachówek o barwach ciemnych (brąz, czerwień, szarości, czern);
- stosować w wykończeniu budynków tradycyjne materiały: ściany – tynki w jasnych kolorach, drewno, cokoły – tynk, kamień, ceramika. Barwy elewacji harmonizujące z dachem i nie kontrastujące z tłem krajobrazowym.

f) Przy budowie obiektów usługowych ogólnodostępnych obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych stanowiących barierę w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych.

g) Zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł betonowych lub innych ogrodzeń pełnych.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów budowlanych w odległościach wynoszących 6m od linii rozgraniczających ulic.
3. Dopuszcza się podział działek, położonych w granicach terenów MNU, na działki budowlane na następujących zasadach z uwzględnieniem ustaleń § 18 – minimalna powierzchnia działki: 600m², minimalna szerokość działki: 18,0m.

§ 10

Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP – 2ZP**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** parki, ogrody, zieleńce.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Wody powierzchniowe.

b) Ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe.

c) Place zabaw, boiska.

d) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

e) Obiekty małej architektury.

f) Dla terenu 1ZP drogi wewnętrzne zapewniające dojazd do działek położonych na terenie 3MN.

3) Zasady zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP:

a) Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu.

b) Dopuszcza się budowę utwardzonych dróg wewnętrznych, o których mowa w § 10 pkt 2) lit. f) oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

c) Nakazuje się wprowadzenie zróżnicowanych rodzajów zieleni, w tym części zieleni gatunków trwale zielonych.

d) W granicach terenów zieleni urządzonej obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów małej architektury.

§ 11

Wyznacza się **tereny zieleni łęgowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZŁ**, dla których ustala się:

1) **Przeznaczenie podstawowe:** łęgi nadrzeczne.

2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) Obiekty przeciwpowodziowe.

3) Zasady zagospodarowania terenów zieleni łęgowej ZŁ:

a) Dopuszcza się budowę podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po zakończeniu prac.

b) Zakazuje się prowadzenia prac melioracyjnych oraz budowlanych prac regulacyjnych rzeki Warty, dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów regulacji rzeki do naturalnej śmierci technicznej.

c) Zakazuje się nasadzania roślin obcych gatunkowo dla łęgów nadrzecznych.

d) W granicach terenów zieleni łęgowej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów określonych w § 11 pkt 2) lit. a), b).

§ 12

Wyznacza się **tereny zieleni niskiej**, oznaczone na

rysunku planu symbolami: **1ZE – 5ZE**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zakrzewienia, łąki.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - b) Obiekty przeciwpowodziowe.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów zieleni niskiej 1ZE – 5ZE:
 - a) Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu.
 - b) Dopuszcza się budowę podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu.
 - c) W granicach terenów zieleni niskiej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów określonych w § 12 pkt 2) lit. a), b).

§ 13

Wyznacza się **tereny zieleni izolacyjnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZI**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** zieleń izolacyjna.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Ekrany akustyczne oraz inne obiekty budowlane zabezpieczające przed rozprzestrzenianiem się hałasu.
 - b) Drogi dojazdowe dla samochodów obsługi terenów kolejowych oraz specjalistycznych.
 - c) Ścieżki piesze, rowerowe.
 - d) Nie kubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.
 - e) Obiekty małej architektury.
 - f) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - g) Budynki i budowle kolejowe.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej ZI:
 - a) Dopuszcza się remont i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu.
 - b) Dopuszcza się budowę podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem pełnej rekultywacji terenu po.
 - c) Zabrania się lokalizacji budowli i budynków za wyjątkiem budowli i budynków kolejowych w odległości 10m od terenów kolei zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
 - d) Dopuszcza się lokalizowanie zgodnie z przepisami odrębnymi ekranów akustycznych oraz nasypów ograniczających hałas emitowany z terenów kolei. Zabrania się wykonywania ekranów w kolorach jaskrawych, kontrastujących z tłem krajobrazowym.

- e) W granicach terenów zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów określonych w §13pkt 2) lit. a) – g).

§ 14

Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS – 2WS**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe:** wody powierzchniowe, 1WS – rzeka Warta.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - b) Obiekty przeciwpowodziowe.
- 3) Zasady zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS:
 - a) Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
 - b) Na terenie 1WS zakazuje się prowadzenia budowlanych prac regulacyjnych rzeki Warty, dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów regulacji rzeki do naturalnej śmierci technicznej.
 - c) Na terenie 1WS zakazuje się nasadzania roślin mogących powodować spiętrzenie lustra wody.
 - d) W granicach terenów wód powierzchniowych śródlądowych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów określonych w § 14 pkt 2) lit. a), b).

Rozdział III

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie

§ 15

1. Część terenu położonego wzdłuż zachodniej granicy opracowania (wzdłuż rzeki Warty), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi.
2. Na terenie, o którym mowa w § 15 ust. 1 zabrania się:
 - 1) Wznoszenia nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych po uzyskaniu zgody właściwej jednostki zarządu gospodarki wodnej.
 - 2) Sadzenia drzew i krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej umocnieniu brzegów.
 - 3) Zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią.
 - 4) Lokalizowania inwestycji zaliczonych do przed-

siewzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów przeciwpowodziowych.

- 5) Gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.
3. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu użytkowych poziomów wodonośnych GZWP (GZWP nr 454 Olkusz-Zawiercie).
4. Wszystkie podejmowane działania w granicach planu prowadzić w sposób nie zagrażający czystości wód podziemnych, w związku z czym:
 - 1) Wprowadza się zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które będą powodować przedostawanie się ścieków sanitarnych do gruntu.
 - 2) Wprowadza się zakaz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem lub polem rozsączającym.
 - 3) Wprowadza się nakaz uporządkowania gospodarki ściekowej poprzez rozbudowę sieci kanalizacji rozdzielczej, z włączeniem jej do miejskiego systemu odprowadzenia ścieków.
 - 4) Wprowadza się nakaz odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych wybieralnych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu wykonania sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 5) Po skanalizowaniu obszaru opracowania, każdy budynek mieszkalny, usługowy oraz inny wyposażony w węzeł sanitarny podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 6) Na ulicach, placach oraz parkingach wykonać nawierzchnię utwardzoną szczelną.
 - 7) Wody opadowe z ulic, placów i parkingów odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej.
 - 8) Do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się na terenach nie skanalizowanych odprowadzenie wód opadowych z ulic, parkingów i placów do gruntu.
 - 9) Na parkingach warsztatów związanych z naprawą i obsługą samochodów, jak również na parkingach przy innych usługach związanych z przerobem produktów naftowych wprowadza się obowiązek stosowania szczelnych nawierzchni oraz urządzeń do odprowadzenia wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16

1. Na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem te-

renów kolei KK, usytuowanych wzdłuż wschodniej granicy planu projektuje się obszar chronionego krajobrazu.

2. Teren rzeki Warty 1WS wraz z przyległym terenem zieleni łęgowej ZŁ, stanowiące dolinę rzeki Warty podlega ochronie i rewitalizacji walorów przyrodniczych. Dopuszcza się możliwość przywrócenia naturalnego koryta rzeki Warty pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Ustala się zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MNU dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych. Działalność usługowa, lokalizowana na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MNU jak również lokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, nie może wywoływać zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza powodować emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicę działki budowlanej, na której ma być zlokalizowana. Poziom hałasu mierzony w porze dziennej i nocnej na granicy działki budowlanej musi spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.
 - 2) Wszelkie odpady niebezpieczne, w tym azbest, powstałe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MNU przekazać do odzysku lub unieszkodliwienia specjalistycznej firmie posiadającej uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) Pozostałe odpady tj. inne niż niebezpieczne segregować u źródła i przekazywać specjalistycznej firmie posiadającej uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu odzysku lub unieszkodliwienia.
 - 4) Skanalizowane wody opadowe z nawierzchni utwardzonych przed wprowadzeniem do rzeki Warty podczyścić do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 5) Wprowadza się zakaz budowy lokalnych kotłowni oraz palenisk domowych o sprawności energetycznej poniżej 90%.
 - 6) Istniejący drzewostan, na całym obszarze opracowania, podlega ochronie. Dopuszcza się jedynie wycinkę drzew na zasadach oraz po wniesieniu opłat określonych w przepisach odrębnych.
 - 7) Wprowadza się zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej.
 - 8) Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z

prześel betonowych lub innych ogrodzeń pełnych.

Rozdział V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17

1. Na całym obszarze objętym opracowaniem wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, w tym handlowych.
2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ, KDL, KDD dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, elementów małej architektury, zieleni urządzonej i izolacyjnej, urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej oraz wiat przystankowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
3. W liniach rozgraniczających dróg publicznych KDZ dopuszcza się lokalizowanie reklam w miejscach nie powodujących zagrożenia dla ruchu pojazdów i poruszania się pieszych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych KDL oraz KDD wprowadza się zakaz lokalizowania reklam.
5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wprowadza się zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 3m².

Rozdział VI

Zasady oraz warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane

§ 18

1. Utrzymuje się istniejące, dokonane podziały na działki budowlane.
 2. Dopuszcza się zmianę dokonanych podziałów oraz łączenie działek.
- Za wyjątkiem nieregularnych działek usytuowanych wewnątrz terenów 11MN, 20MN, 24MN, 26MN, 38MN oraz działek nr ew. 294, 295 usytuowanych w granicach terenów 5MN, 18MN, 21MN wydzielane działki muszą posiadać:
- 1) Zapewniony dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
 - 2) Regularne kształty wydzielonych działek, zbliżone do prostokąta.
 - 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić 90° +/-20°.
3. Podziały terenu na działki mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Podziały terenów na działki wymagające zmiany granic własności mogą być dokonywane na zgodny wniosek właścicieli lub w trybie przepisów odrębnych
5. Szczegółowe zasady podziału terenu na działki budowlane zostały określone w § 8 ust. 3; § 9 ust. 3.

Rozdział VII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ1/2** – ulice zbiorcze, **1KDL1/2**, **2KDL1/2** – ulice lokalne, **1KDD1/2** – **20KDD1/2** – ulice dojazdowe, dla których ustala się:
 - 1) **Przeznaczenie podstawowe ulic zbiorczych KDZ1/2:**
 - a) Zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne obszaru planu.
 - b) Ciągi pieszce, chodniki.
 - 2) **Przeznaczenie podstawowe ulic lokalnych 1KDL1/2, 2KDL1/2:**
 - a) Zewnętrzne i wewnętrzne powiązania komunikacyjne oraz zapewnienie dojazdu i dojścia pieszego do terenów budowlanych.
 - b) Ciągi pieszce, chodniki.
 - 3) **Przeznaczenie podstawowe ulic dojazdowych 1KDD1/2 – 21KDD1/2:**
 - a) Wewnętrzne powiązania komunikacyjne, zapewniające dojazd i dojścia pieszce do terenów budowlanych.
 - b) Ciągi pieszce, chodniki.
 - 4) **Przeznaczenie dopuszczalne ulic KDZ, KDL, KDD:**
 - a) Infrastruktura techniczna.
 - b) Miejsca postojowe w formie wydzielonych pasów i zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic **KDZ, KDL, KDD**.
 - c) Reklamy w obrębie linii rozgraniczających ulic **KDZ**.
 - d) Zieleń urządzona.
 - e) Obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej.
 - g) Elementy małej architektury nie kolizyjne z użytkowaniem podstawowym.
 - h) Zatoki autobusowe i wiaty przystankowe.
2. Zabrania się lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających ulic **KDL, KDD**.
3. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych:
 - 1) Ulica zbiorcza **KDZ1/2:**
 - a) istniejąca ulica Marciszowska,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20m

- 25m,
- c) szerokość jezdni 7m,
- d) chodniki obustronne o szerokości min. 1,5m,
- e) dopuszcza się lokalizowanie reklam w miejscach nie powodujących zagrożenia dla ruchu pojazdów i poruszania się pieszych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 2) Ulica lokalna **1KDL1/2**:
 - a) istniejąca ulica Nowowiejska,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12m,
 - c) szerokość jezdni 6m,
 - d) chodniki obustronne o szerokości min. 1,5m,
- 3) Ulica lokalna **2KDL1/2**:
 - a) istniejąca ulica Kormoranów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
 - c) szerokość jezdni 6m,
 - d) chodniki obustronne o szerokości min. 1,5m,
- 4) Ulice dojazdowe **1KDD1/2 – 21KDD1/2**:
 - a) wydzielone, nazwane oraz częściowo zrealizowane ulice, zapewniające dojazd do terenów MN i MNU,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10m – 15m,
 - c) szerokość jezdni 5m,
 - d) chodnik jednostronny lub dwustronny o szerokości min. 1,5m,
- 4. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem terenu dopuszcza się odstępstwo od parametrów ustalonych w § 19 ust. 3.
- 5. Dopuszcza się etapowanie realizacji chodników ustalonych w § 19 ust. 3.

§ 20

Wyznacza się **tereny kolei**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KK**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie podstawowe**: tereny kolei.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne**:
 - a) Obiekty budowlane oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem terenów kolei.
 - b) Infrastruktura techniczna.
 - c) Drogi wewnętrzne.
 - d) Ciągi piesze, chodniki.
 - e) Zieleń izolacyjna.
 - f) Zieleń urządzona.
 - g) Obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej.

Rozdział VIII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21

1. Ustala się prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg oraz zieleni.
2. Ustala się zachowanie stref oddziaływania wzdłuż istniejących i projektowanych sieci zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi:
 - 1) Dla sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - 2) Dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV.

§ 22

1. Wyznacza się teren **wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem: **W**, dla którego ustala się:
 - 1) **Przeznaczenie podstawowe**: istniejące ujęcie wody – głębinowy otwór studzienny Nr 1.
 - 2) **Przeznaczenie dopuszczalne**:
 - a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - b) Droga wewnętrzna i chodniki niezbędne dla obsługi ujęcia wody.
 - c) Zieleń urządzona.
2. Teren ujęcia wody **W**, stanowiący działkę nr ew. 385, objęty jest strefą ochrony bezpośredniej. Wszelkie działania prowadzone w granicach strefy ochrony bezpośredniej muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) Źródłem zaopatrzenia w wodę jest miejski system sieci wodociągowej.
 - 2) Pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę na cele socjalno-bytowe, usługowe oraz na potrzeby zabezpieczenia p. pożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów MN i MNU, wyznaczonych planem – realizowane na bazie istniejących sieci wodociągowych o średnicach Ø 80 – 150 mm oraz sieci projektowanych.

§ 23

1. Wyznacza się **tereny kanalizacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K**, **2K**, dla których ustala się:
 - 1) **Przeznaczenie podstawowe dla terenu 1K**: projektowane obiekty retencji wód opadowych, w tym piaskownik.
 - 2) **Przeznaczenie podstawowe dla terenu 2K**: istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych.
 - 3) **Przeznaczenie dopuszczalne**:
 - a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - b) Drogi wewnętrzne i chodniki niezbędne dla obsługi obiektów.
 - c) Zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) Docelowe odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu.
- 2) Odprowadzenie ścieków w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną 0,20 do 0,25m oraz rurociąg tłoczny.
- 3) Do czasu realizacji systemu, o którym mowa w § 23 ust. 2 pkt 1) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych wybieralnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na własnych działkach.

3. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) Docelowe odprowadzanie po oczyszczeniu wód opadowych do rzeki Warty poprzez miejski system kanalizacji deszczowej, w tym projektowany zbiornik retencyjny zlokalizowany w terenie 1K.
- 2) Odprowadzenie wód opadowych w systemie grawitacyjnym poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową 0,20 do 0,80m.

§ 24

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Brak zorganizowanego systemu ciepłowniczego.
- 2) Stosowanie indywidualnych ekologicznych, nowoczesnych technologii, o sprawności energetycznej urządzeń wytwarzających ciepło powyżej 90%.

§ 25

1. Wyznacza się tereny **elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E – 6E**, dla których ustala się:

- 1) **Przeznaczenie:** istniejące wewnętrzne stacje transformatorowe.
- 2) **Przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - b) Drogi wewnętrzne i chodniki niezbędne dla obsługi obiektów.
 - c) Zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Zachowanie istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV z możliwością modernizacji oraz przebudowy.
- 2) Dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć, tj. 1 słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV

oraz 6 wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w granicach niniejszego planu miejscowego.

- 3) Dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy w stacjach transformatorowych, posiadających odpowiednie warunki techniczne.
- 4) Bezpośrednią obsługę odbiorców poprzez sieć niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.

§ 26

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca sieć średnioprężna Ø 40, 80, 100, zlokalizowana w granicach planu.
- 2) Rozwój rozdzielczej sieci gazowej średnioprężnej w układzie pierścieniowym lub w uzasadnionych przypadkach w układzie sięgaczowym.

§ 27

Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej:

- 1) Budowa sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A., z możliwością obsługi terenu przez innych uprawnionych operatorów sieci.
- 2) Realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji.

§ 28

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) Wszelkie odpady niebezpieczne przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia specjalistycznej firmie posiadającej uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Pozostałe odpady segregować u źródła i przekazywać specjalistycznej firmie posiadającej uregulowany stan formalno-prawny w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu odzysku lub unieszkodliwienia.

Rozdział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29

1. Wprowadza się możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych na okres nie dłuższy niż jeden rok, jeżeli ich lokalizacja oraz przeznaczenie

jest zgodne z ustaleniami planu.

2. Do czasu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów na terenach objętych planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.

Rozdział X

Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu

§ 30

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się 0% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział XI

Ustalenia końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zawiercie.

§ 32

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 33

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

inż. Roman Tyszcza

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZAWIERCIA DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIELNICĘ KOSOWSKA NIWA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000
0 50 100 200 300m
POMNIEJSZENIE DO A3

LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA GMINY ZAWIERCIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTOŚCI PLANU
- LINIE ROZCZŁANIANIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWAŃ
- ZMIENIE ODRĘBIAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU
- POWIERZCHNIE TERENÓW OKREŚLONE W HEKTARACH
- NIEPRZECIĄGALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OBEKTÓW ZAKAZU LOKALIZACJI BUDOWALI I BUDYNKÓW ZA WYSTĘPIENIEM BUDOWALI I BUDYNKÓW KOLEJOWYCH
- TERENY NABAZOBY NA NIEPRZECIĄCZNOŚĆ POWODZI
- TERENY ZABUDOWY NIEZAKŁADOWEJ (BOHOCZOSZCZYN)
- TERENY ZABUDOWY NIEZAKŁADOWEJ (BOHOCZOSZCZYN) ORAZ USŁUGOWEJ

TERENY ZIELONI I WÓD

- 92 — TERENY ZIELINY URZĄDOWEJ
- 93 — TERENY ZIELINY LEŚNEJ
- 94 — TERENY ZIELINY NIELEŚNEJ
- 95 — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚCIEKOWYCH

TERENY KOMUNIKACJI

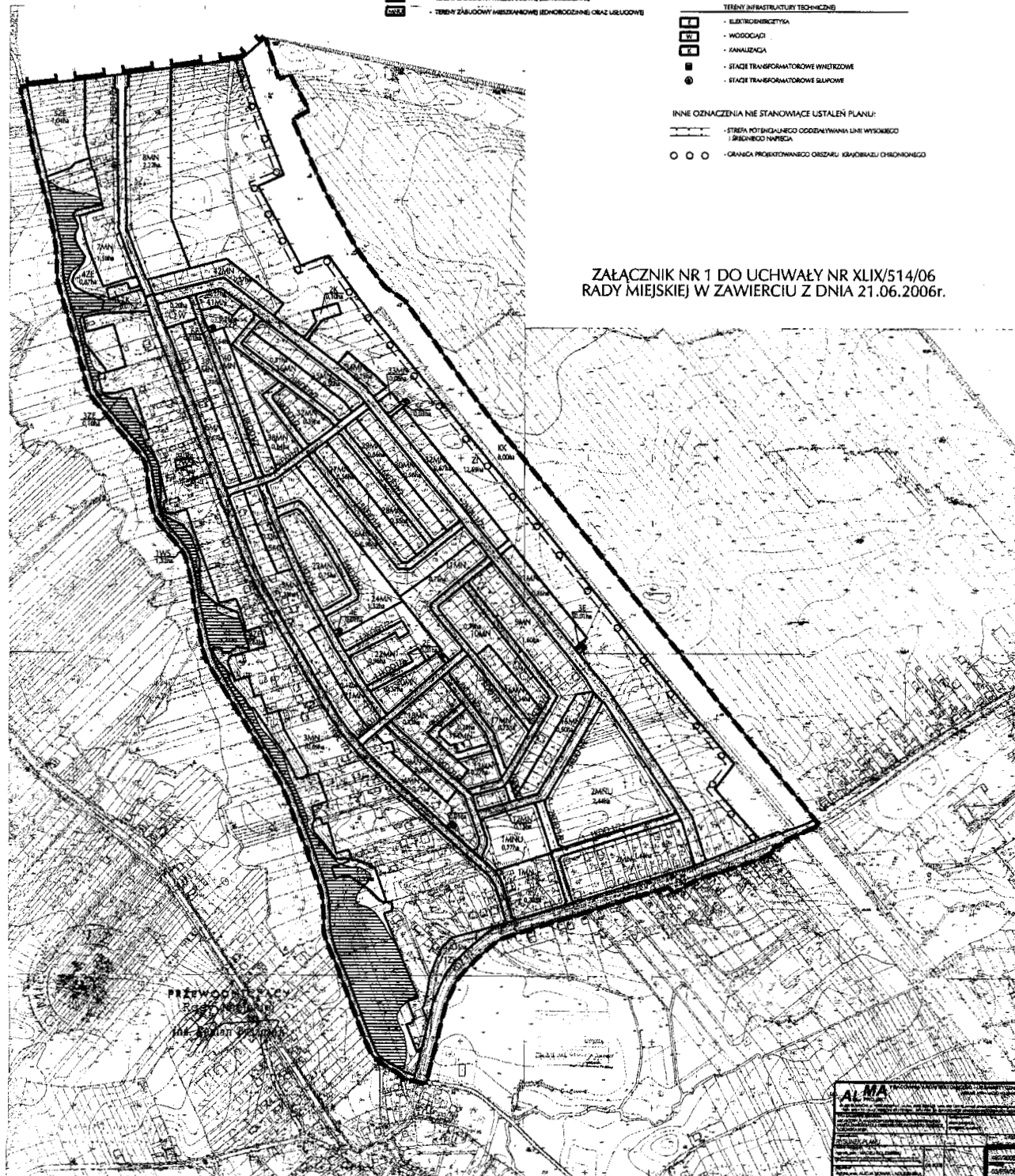
- 100 — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZAKŁADOWE
- 101 — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
- 102 — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOKŁADOWE
- 103 — TERENY KOLEI

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 104 — ELEKTROENERGETYKA
- 105 — WODOCIĄGI
- 106 — KANALIZACJA
- 107 — STACJE TRANSFORMATOROWE WYŚCIEKOWE
- 108 — STACJE TRANSFORMATOROWE ŚRĘDKOWE

INNE OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALEN PLANU:

- STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA LINII WYSOKIEGO I ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- ○ ○ — GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU KAWOBRZASU OCHRONIONEGO



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIX/514/06
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU Z DNIA 21.06.2006r.



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XLIX/514/06
RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU Z DNIA 21.06.2006r.

ALMA PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNO - URBANISTYCZNA ul. K. M. GIEKOWSKIEGO 10 00-610 WARSZAWA POLSKA	Nazwa i adres zleceniodawcy: Główny Urząd Miar ul. Chałubińskiego 1 00-914 Warszawa	
	Nazwa i adres wykonawcy: Pracownia Architektoniczno - Urbanistyczna ul. K. M. Giekowski 10 00-610 Warszawa	
Tytuł zlecenia: Projekt urbanistyczny i architektoniczny planu zagospodarowania terenu dla budowy i eksploatacji obiektu biurowego	Adres obiektu: ul. Chałubińskiego 1 00-914 Warszawa	
Zakres przedmiotu zlecenia: Projekt urbanistyczny i architektoniczny planu zagospodarowania terenu dla budowy i eksploatacji obiektu biurowego	Data złożenia: 15.05.2006	
Zasady i warunki realizacji przedmiotu zlecenia: 1. Wykonanie projektu urbanistycznego i architektonicznego planu zagospodarowania terenu dla budowy i eksploatacji obiektu biurowego. 2. Wykonanie projektu urbanistycznego i architektonicznego planu zagospodarowania terenu dla budowy i eksploatacji obiektu biurowego. 3. Wykonanie projektu urbanistycznego i architektonicznego planu zagospodarowania terenu dla budowy i eksploatacji obiektu biurowego.		
Nazwa i adres zleceniodawcy: Główny Urząd Miar ul. Chałubińskiego 1 00-914 Warszawa	Data: 15.05.2006	Strona: 1 z 1

**Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XLIX/514/06
Rady Miejskiej w Zawierciu
z dnia 21 czerwca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta Zawiercia dla obszaru obejmującego
dzielnice Kosowska Niwa**

Na podstawie art. 20 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. /

Rada Miejska w Zawierciu:

§ 1

Rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanej w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. /Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. /Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148 z późn. zm./

§ 2

Przewiduje się poniesienie następujących nakładów na infrastrukturę, w tym:

a/ budowa sieci wodociągowej	525.780 zł.
b/ budowa sieci kanalizacji sanitarnej	379.960 zł.
c/ budowa sieci kanalizacji deszczowej	1.386.840 zł.
d/ budowa dróg publicznych	4.047.375 zł.
Całkowity szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej wyniesie około 6.339.955 zł	

§ 3

Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej lata: 2006 – 2012.

§ 4

Wykonanie zadań finansowe będzie w szczególności ze środków własnych gminy.

§ 5

Dopuszcza się możliwość finansowania wyżej wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

inż. Roman Tyszcza

2504

**UCHWAŁA NR XXXI/523/06
Rady Gminy Zbrosławice**

z dnia 6 kwietnia 2006 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice
dla obszaru sołectwa Zbrosławice**

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 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 14, 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także na podstawie uchwały IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbrosławicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zbrosławice, na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Zbrosławice

I. stwierdza:

zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Gminy Zbrosławice”, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/312/04 Rady Gminy z dnia 28.10.2004;

II. uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbrosławice dla obszaru sołectwa Zbrosławice, zwany dalej planem.

§ 1

Uchwała obejmuje następujące ustalenia planu:

1. W rozdziale 1 – ustalenie obszaru planu i ustalenia ogólne;
2. W rozdziale 2 – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z ustaleniami szczegółowymi;
3. W rozdziale 3 – zestawienie inwestycji celu publicznego;
4. W rozdziale 4 – przepisy końcowe.

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu i ustalenia ogólne

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sołectwa Zbroslawice, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

1. Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na połączonej mapie sytuacyjno-wysokościowej wraz z mapą własnościową w skali 1 : 2000 pod nazwą „Rysunek planu”;
2. Załącznik nr 2 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice”;
3. Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
4. Załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice w sprawie 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.

§ 3

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono graficznie na rysunku planu.
2. W rysunku planu obowiązują ponadto następujące ustalenia graficzne dotyczące:
 - 2.1. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 2.2. przeznaczenia terenu określonego symbolami cyfrowo-literowymi;
 - 2.3. nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2.4. przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.5. przebiegu projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.6. stanowisk archeologicznych;
 - 2.7. obiektów o znaczeniu kulturowym, historycznym i krajobrazowym, do objęcia lokalną ochroną konserwatorską, oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu;

- 2.8. stref i obiekty ochrony konserwatorskiej;
- 2.9. alei i dróg obsadzonych;
- 2.10. stref ochronnych cmentarzy;
- 2.11. dróg i szlaków rowerowych;
- 2.12. przebiegów hydroizobaty o poziomie 2m.

§ 4

1. Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się poszczególne tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrą porządkową, opisane w dalszej części niniejszej uchwały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tych terenów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 2.1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla realizacji nowych obiektów budowlanych określone na rysunku planu – oznaczają linie, do których nowe obiekty mogą, ale nie muszą przylegać swoją najbliższą krawędzią od strony ulicy;
 - c) odległości nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 3.1. Ustala się zakaz:
 - a) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
 - b) realizacji w obrębie zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - c) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza, w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
 - d) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi, za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg i dachów;
 - e) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - f) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrówki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych oraz kompleksów zieleni parkowej i izolacyjnej,

zieleni leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);

- g) zasypywania dolin rzecznych;
- h) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0m od krawędzi rowów. Odległości te mogą być zmienione w uzgodnieniu z administratorem cieku;
- i) stosowania systemów grzewczych i technologicznych o niskiej sprawności dla wszystkich nowych obiektów;
- j) lokalizacji budynków innych niż gospodarcze w strefach technicznych elektroenergetycznych linii WN oraz innych urządzeń elektroenergetycznych.

3.2. Ustala się nakaz:

- a) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno-sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych, z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;
- b) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
- c) przestrzegania warunków ochrony ustalonych dla obiektów i obszarów prawnie chronionych;
- d) przy realizacji nowej zabudowy należy dostosować formę architektoniczną do walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru;
- e) ograniczenia uciążliwości związanej z dopuszczoną działalnością usługowo-wytwórczą odpowiednio w granicach działki;
- f) stosowania urządzeń grzewczych proekologicznych o wysokiej sprawności dla wszystkich obiektów innych niż mieszkalne;
- g) uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów znajdujących się w zasięgu pośredniej strefy ochronnej ujęć wody.

3.3. Zaleca się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie proekologicznych, wysokowydajnych urządzeń grzewczych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 4.1. Wyznacza się Strefę „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich, która obejmuje tereny szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o zachowanych elementach dawnej struktury przestrzennej. Obszar objęty strefą „A” podlega rygorom bezwzględnej ochrony zabudowy, utrzymania istniejącej substancji o wartościach kulturowych, zachowania historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych. Wszelkie działania w strefie „A” wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków. Obowiązuje ochrona układu urbanistycznego (rozplanowanie ulic i placów, historyczne podziały parcelacyjne, zachowanie linii zabudowy, lokalizacja poszczególnych obiektów, itp.). Istnieje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy i funkcji – zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej. Nowe obiekty winny być lokalizacją, gabarytem, formą, architekturą dostosowane do zabytkowych elementów strefy, a jednocześnie świadczyć o współczesnym nam czasie powstania. Strefy obejmują Zespół kościelny obejmujący kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia MNP, kaplice przy murze cmentarnym, wieżę i mur cmentarny – wpisane do rejestru zabytków pod nr A 642/66, ograniczony od północy murem cmentarnym, od południa ul. Wolności oraz Młyn wodny nad rzeką Dramą, wraz z otoczeniem (na zachodzie do ul. Kościuszki) oraz obiekt zespołu pałacowo-folwarcznego przy ul. Zamkowej.

- 4.2. Wszelkie działania budowlane na obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4.3. Wyznacza się Strefę „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmującą dawny zespół pałacowo-parkowy wraz z towarzyszącym mu zespołem zabudowy gospodarczej (ul. Oświęcimska) oraz zespół zabudowy gospodarczej przy ul. Kościuszki (wg oznaczeń na mapie), o rygorze zachowania zasadniczych elementów rozplanowania, zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego. Prace budowlane polegające na wyburzeniach i budowie nowych obiektów prowadzić pod nadzorem i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla stref „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące wymogi:

- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania istniejącej skali zabudowy, lokalizacji wg historycznej linii i wg historycznego układu, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych;
- w miarę możliwości należy likwidować budynki dysharmonizujące;
- nowa zabudowa winna odpowiadać regionalnemu typowi budownictwa.

Wszelkie działania w obrębie strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej – należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4.4. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków mające na celu ich zabezpieczenie i konserwację, tak aby mogły jeszcze

długo tworzyć niepowtarzalny charakter danego sołectwa:

- Plebania z 1905 r. modernistyczna, piętrowa, w głównej partii konstrukcja szkieletowa;
- Dom sióstr, własność parafii z pocz. XX w. Dawna szkoła parafialna. Budynek piętrowy;
- Kaplica grobowa Stockmansów z 1872 r. Neogotycka przy wschodnim murze cmentarza. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Kostnica na cmentarzu. Murowana;
- Stajnie dworskie, zlokalizowane przy ul. Zamkowej. Wymagany remont z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Grupa schronów bojowych, zwłaszcza schron z Kopułą wraz z otoczeniem;
- Młyn wodny przy ul. Oświęcimskiej;
- Dawny wapiennik z XIX w. położony na zach. od drogi prowadzącej do Wieszowy;
- Dawny spichlerz w obrębie stadniny;
- Dworzec PKP;
- Młyn nad rzeką Dramą - ul. Wolności 100, murowany, piętrowy z pocz. XX w. Obecnie nieczynny. Zachowały się 4 kamienie młyńskie wewnątrz i przed budynkiem. Wymagany remont z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Budynek przy ul. Batorego 8 z 1936 r. wybudowany z przeznaczeniem dla organizacji młodzieżowej Hitlerjugend z punktem widokowym na wzniesieniu 285 m. n.p.m. Dziś jest to jedyny ocalały w pierwotnej formie spośród 16 takich obiektów wzniesionych na Śląsku. Obecnie sanatorium. Postulowany wpis do rejestru zabytków.

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie tych obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nie będących obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dokonać należy oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania.

Wszelkie prace przy w/w obiektach powinny być opiniowane przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 4.5. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych i strefy 40m wokół stanowisk oznaczonych na rysunku planu; wszelkie planowane prace ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi;
- Dopuszcza się działalność inwestycyjną w obszarze stanowisk archeologicznych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony

Zabytków na określonych indywidualnie warunkach po wyprzedzającym badaniu na koszt inwestora. Uzgodnienia z WUOZ wymagają również wszelkie większe prace inwestycyjne obejmujące swym zasięgiem cały lub częściowy obszar gminy, gdyż bez względu na stan ewidencji wymagają zapewnienia nadzoru konserwatorskiego (na koszt inwestora w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków);

- 4.6. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską, krzyży, kapliczek, pomników i figur przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem:
- Kapliczka przy budynku ul. Traugutta 22;
 - Krzyże przydrożne przy budynkach ul. Wolności 12, 37, 60, 102;
 - Kaplica słupowa przy ul. Wolności 10;
 - Kaplica słupowa św. Jana Niepomucena przy ul. Wolności 102.

Wszelkie prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4.7. Wszelkie prace budowlane i zabudowa terenów winny uwzględniać właściwą ekspozycję zespołów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską. Graniczne wielkości gabarytów dla nowo realizowanej zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wyznaczonych do zabudowy.

Wszelkie prace przy zieleni w strefie „A” i „B” należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

- 5.1. Sołectwo Zbrośławice jest jednostką funkcjonalno-przestrzenną, której charakter wiejski, z dominującym przestrzennie zabytkowym zespołem kościelnym oraz dawnym zespołem pałacowo-folwarcznym należy uhonorować, a dla wytworzenia funkcji organizującej należy dążyć do harmonijnego kształtowania zabudowy.
- 5.2. Wyznacza się przestrzeń publiczną, która ma funkcję krystalizacyjną dla obszaru sołectwa (i stanowi najważniejszy obszar identyfikacyjny całej Gminy Zbrośławice) w obszarze wyznaczonym wzdłuż ul. K1Z1/2 i ul. K3Z1/2, pomiędzy trzema, rozsuniętymi skrzyżowaniami ulic:
- skrzyżowanie ul. K1Z1/2 (droga gminna Kamieniec – Zbrośławice – Miedary i Stare Tarnowice) z ul. K2Z1/2 (droga gminna Zbrośławice – Wieszowa);
 - skrzyżowanie ul. K1Z1/2 z ul. K3Z1/2 (Zbrośławice – Ptakowice) oraz
 - skrzyżowanie ul. K3Z1/2 z ul. K70 D1/2.
- Przebieg publiczna tak wyznaczona, obejmuje wszystkie trzy wyżej wymienione skrzyżowania

w całości (z koniecznością przebudowy tych skrzyżowań i zastosowaniem rozwiązań spowalniających ruch) wraz z przyległymi terenami i pierzejami zewnętrznymi ulic (szczególnie wzdłuż ulicy K1Z1/2 i K3Z1/2 aż do bocznej, prostopadłej ulicy K70D1/2) i z głównymi akcentami wysokościowymi dla tego zespołu przestrzennego w postaci brył zabytkowego kościoła 133UK oraz dawnego folwarku 241UK.

6. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

6.1. Ustala się konieczność kontynuacji charakteru przestrzennego wsi z zabudową mieszkaniową wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudową gospodarczą w głębi działek, z przyległymi terenami rolnymi.

6.2. Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, zawarte są w ustaleniach szczegółowych i zróżnicowane w zależności od przeznaczenia funkcjonalnego poszczególnych terenów.

7. Określenie granic i sposobów 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

7.1. Na terenie objętym planem ochroną przed zabudową objęte są grunty rolne, tereny wód i leśne oznaczone na rysunku planu:

- 1R, 10R, 12R, 18R, 33R, 34R, 46R, 49R, 53R, 57R, 83R, 90R, 101R, 104R, 161R, 164R, 173R, 174R, 176R, 179R, 189R, 195R, 206R, 209R, 212R, 216R, 224R, 252R, 283R, 287R, 290R, 295R, 297R, 298R, 295R, 313R, 335R, 340R, 349R, 359R, 367R, 368R, 370R, 372R, 374R, 377R, 387R, 395R, 396R, 399R, 402R, 403R, 405R, 410R, 412R, 436R, 441R;
- 4RZ, 7RZ, 15RZ, 19RZ, 20RZ, 25RZ, 28RZ, 29RZ, 35RZ, 45RZ, 52RZ, 55RZ, 84RZ, 86RZ, 97RZ, 102RZ, 155RZ, 163RZ, 175RZ, 178RZ, 188RZ, 196RZ, 201RZ, 207RZ, 223RZ, 248RZ, 254RZ, 257RZ, 272RZ, 278RZ, 281RZ, 304RZ, 329RZ, 332RZ, 337RZ, 342RZ, 347RZ, 354RZ, 360RZ, 361RZ, 363RZ, 364RZ, 369RZ, 371RZ, 373RZ, 375RZ, 381RZ, 382RZ, 383RZ, 384RZ, 385RZ, 390RZ, 406RZ, 408RZ, 411RZ, 413RZ, 416RZ, 418RZ, 419RZ, 421RZ, 423RZ, 433RZ, 435RZ, 437RZ, 438RZ, 442RZ;
- 311W, 321W;
- 6ZL, 11ZL, 50ZL, 68ZL, 74ZL, 81ZL, 82ZL, 85ZL, 89ZL, 92ZL, 110ZL, 110(a)ZL, 117ZL, 145(a)ZL, 162ZL, 177ZL, 197ZL, 198ZL, 199ZL, 213ZL, 214ZL, 222ZL, 227ZL, 247ZL, 253ZL, 256ZL, 275ZL, 277ZL, 279ZL, 291ZL, 294ZL, 300ZL, 303ZL, 305ZL, 336ZL, 338ZL, 343ZL, 344ZL, 346ZL, 356 ZL, 357 ZL, 362ZL, 365ZL, 366ZL, 336ZL, 392ZL, 404ZL, 407ZL, 409ZL, 414ZL, 415ZL, 417ZL, 420ZL, 429ZL, 430ZL, 432ZL, 439ZL, 440ZL.

409ZL, 414ZL, 415ZL, 417ZL, 420ZL, 429ZL, 430ZL, 432ZL, 439ZL, 440ZL.

7.2. Przy projektowaniu i realizacji jakichkolwiek nowych obiektów budowlanych na obszarach objętych niniejszym planem należy uwzględnić mogący okresowo występować względnie wysoki poziom wód gruntowych – zgodnie ze wskazaniami przebiegu hydroizobaty „2m” oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

7.3. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny ani obiekty zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Przy tworzeniu nowych działek należy dążyć do miarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2.

9. Warunki szczególne zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

9.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1R, 10R, 12R, 18R, 33R, 34R, 46R, 49R, 53R, 57R, 83R, 90R, 101R, 104R, 161R, 164R, 173R, 174R, 176R, 179R, 189R, 195R, 206R, 209R, 212R, 216R, 224R, 252R, 283R, 287R, 290R, 295R, 297R, 298R, 295R, 313R, 335R, 340R, 349R, 359R, 367R, 368R, 370R, 372R, 374R, 377R, 387R, 395R, 396R, 399R, 402R, 403R, 405R, 410R, 412R, 436R, 441R;
- 4RZ, 7RZ, 15RZ, 19RZ, 20RZ, 25RZ, 28RZ, 29RZ, 35RZ, 45RZ, 52RZ, 55RZ, 84RZ, 86RZ, 97RZ, 102RZ, 155RZ, 163RZ, 175RZ, 178RZ, 188RZ, 196RZ, 201RZ, 207RZ, 223RZ, 248RZ, 254RZ, 257RZ, 272RZ, 278RZ, 281RZ, 304RZ, 329RZ, 332RZ, 337RZ, 342RZ, 347RZ, 354RZ, 360RZ, 361RZ, 363RZ, 364RZ, 369RZ, 371RZ, 373RZ, 375RZ, 381RZ, 382RZ, 383RZ, 384RZ, 385RZ, 390RZ, 406RZ, 408RZ, 411RZ, 413RZ, 416RZ, 418RZ, 419RZ, 421RZ, 423RZ, 433RZ, 435RZ, 437RZ, 438RZ, 442RZ;
- 311W, 321W;
- 6ZL, 11ZL, 50ZL, 68ZL, 74ZL, 81ZL, 82ZL, 85ZL, 89ZL, 92ZL, 110ZL, 110(a)ZL, 117ZL, 145(a)ZL, 162ZL, 177ZL, 197ZL, 198ZL, 199ZL, 213ZL, 214ZL, 222ZL, 227ZL, 247ZL, 253ZL, 256ZL, 275ZL, 277ZL, 279ZL, 291ZL, 294ZL, 300ZL, 303ZL, 305ZL, 336ZL, 338ZL, 343ZL, 344ZL, 346ZL, 356 ZL, 357 ZL, 362ZL, 365ZL, 366ZL, 336ZL, 392ZL, 404ZL, 407ZL, 409ZL, 414ZL, 415ZL, 417ZL, 420ZL, 429ZL, 430ZL, 432ZL, 439ZL, 440ZL.

objęte są zakazem zabudowy z zastrzeżeniami i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

systemu komunikacji drogowej

a) Przyjmuje się następujące ustalenia:

- adaptuje się istniejący układ dróg publicznych;
- potrzeby parkingowe wywołane realizowaną funkcją mieszkaniową, usługową, wytwórczą lub magazynową muszą być zaspakajane w granicach władania terenem;
- na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być wydzielane i realizowane wewnętrzne drogi dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna musi zapewniać możliwość dojazdu straży pożarnej, pogotowia, pojazdów gospodarki komunalnej i pogotowia technicznego i nie może być węższa niż 4m;
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodują utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących;
- dopuszcza się realizację szlaków i ścieżek rowerowych (w tym nieutwardzonych) w liniach rozgraniczających dróg.

b) Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU ustala się obowiązek przeprowadzenia przez właścicieli gruntów pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:

- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 10m z dopuszczeniem lokalnych zawężeń do 6m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5m w głąb tych działek licząc od linii rozgraniczającej drogę;

- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- ustala się nakaz stosownego odwodnienia dróg wewnętrznych do rowów realizowanych w szerokości pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych.

10.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć wodociągową przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „W”. Docelowo projektuje się zasadniczy układ zamknięty – pierścieniowy dla sieci wodociągowej. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez projektowany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki poprzez przepompownię na oczyszczalnię Kamieniec. Kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „Ks”. Do czasu realizacji kanalizacji ścieki sanitarne należy odprowadzić do szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub stosować inne rozwiązania ekologiczne. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.4. Odprowadzenie ścieków deszczowych – w maksymalnym stopniu w obrębie działki z wykorzystaniem systemów rozsączania wód opadowych oraz do udrożnionego istniejącego systemu rowów i cieków powierzchniowych.

10.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i uzupełnianej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego z następującymi uwagami i zaleceniami:

- należy przewidzieć możliwość budowy nowych stacji transformatorowej;
- zasilanie terenów z linii nN (w tym napowietrznych zgodnie ze schematami punktów zasilania) – konieczna budowa przyłączy z istniejącej sieci nN;

10.6. Zaopatrzenie w energię gazową – z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia DN 110 i 80, która zarówno pod względem przepustowości, jak i pokrycia obszaru zapewnia obsługę całego terenu objętego opracowaniem. Nie przewiduje się realizacji SRP.

10.7. Zaopatrzenie w energię cieplną – Nie projektuje się sieci cieplnej dla terenów objętych opracowaniem.

10.8. Obsługa teletechniczna – poprzez sieć teletechniczną oraz pokrycie terenu siecią operatorów

telefonii komórkowej.

- 10.9. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 11.1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy;
- 11.2. W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele ustalone planem na okres dłuższy niż jeden rok;
- 11.3. Możliwość zabudowy części terenów oznaczonych na rysunku planu MN: 97(c)MN, 97(b)MN, 97(a)MN, 99MN, 105MN, 80MN i 88MN jest możliwa po spełnieniu szczególnych warunków określonych w ustaleniach szczegółowych § 5 pkt 11.

12. Zasady określenia stawek procentowych służących do ustalenia opłat (zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. 80 z dnia 10 maja 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Stawki procentowe służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

13. Ilekroć w poszczególnych paragrafach rozdziału 2 uchwały zastosowano oznaczenia cyfrowe różnicujące ustalenia szczegółowe, należy rozumieć, że oznaczają one treść i charakter ustaleń szczegółowych uzupełniających ustalenia ogólne niniejszego paragrafu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z innymi ustaleniami szczegółowymi

§ 5

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **21MN, 31MN, 32MN, 36MN, 40MN, 40(a)MN, 70MN, 73MN, 75MN, 76MN, 80MN, 88MN, 88(a)MN, 97(a)MN, 97(b)MN, 97(c)MN, 99MN, 103MN, 105MN, 108MN, 111MN, 151MN, 165MN, 166MN, 183MN, 185MN, 216(a)MN, 320(a)MN, 398MN, 400MN** – przeznacza się na cele budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni mieszkalnej wyłącznie w obrębie kubatury obiektów mieszkaniowych.
2. Ustala się:
- 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo re-

- alizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18 m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę budynku mieszkaniowego.
4. Ustala się:
- 4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy pierzejowej w strefach pierwszych linii zabudowy wzdłuż ulic.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże – minimum 2 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego

z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok.90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
- 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki;

10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

11. Ustala się:

- 11.1. na terenach MN, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;
- 11.2. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 97(c)MN, 97(b)MN, 97(a)MN, 99MN, 105MN i 88MN po wybudowaniu dróg K55D1/2, K65D1/2 oraz drogi K61D1/2 na odcinku K55D1/2 do K56D1/2;
- 11.3. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 80MN po przebudowaniu dróg K52D1/2, na odcinku od drogi K35D1/2 w kierunku północnym oraz urządzenie drogi K35D1/2
- 11.4. możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 97(c)MN, 97(b)MN, 97(a)MN, 99MN, 105MN, 80 MN i 88MN po wykonaniu wodociągu od ul. Wolności i doprowadzeniu wody do poszczególnych jednostek.

12. Dla terenów MN o symbolach **76MN, 73MN, 75MN, 70MN, 80MN, 88MN, 88(a)MN, 97cMN, 97bMN, 97aMN, 99MN, 105MN, 166MN, 165MN** ustala się stawkę procentową w wysokości 30% o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały.

13. Dla pozostałych terenów MN ustala się stawkę procentową w wysokości 15% o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały.

§ 6

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MNU, 3MNU, 8MNU, 9MNU, 13MNU, 14MNU, 16MNU, 17MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 26MNU, 27MNU, 30MNU, 37MNU, 38MNU, 39MNU, 41MNU, 42MNU, 43MNU, 47MNU, 54MNU, 56MNU, 58MNU, 60MNU, 62MNU, 62(a)MNU, 64MNU, 67MNU, 71MNU, 72MNU, 77MNU, 78MNU, 79MNU, 87MNU, 91MNU, 93MNU, 94MNU, 95MNU, 96MNU,**

98MNU, 106MNU, 107MNU, 112MNU, 114MNU, 115MNU, 118MNU, 119MNU, 120MNU, 121MNU, 125MNU, 131MNU, 138MNU, 141MNU, 143MNU, 145MNU, 147MNU, 149MNU, 152MNU, 153MNU, 156MNU, 157MNU, 160MNU, 167MNU, 168MNU, 169MNU, 170MNU, 171MNU, 172MNU, 180MNU, 180(a)MNU, 180(b)MNU, 181MNU, 182MNU, 184MNU, 186MNU, 187MNU, 190MNU, 191MNU, 192MNU, 193MNU, 194MNU, 202MNU, 203MNU, 204MNU, 205MNU, 208MNU, 210MNU, 211MNU, 217MNU, 218MNU, 219MNU, 220MNU, 221MNU, 225MNU, 226MNU, 228MNU, 232MNU, 233MNU, 238MNU, 250MNU, 251MNU, 259MNU, 262MNU, 264MNU, 273MNU, 274MNU, 276MNU, 280MNU, 284MNU, 284(a)MNU, 289MNU, 292MNU, 293MNU, 306MNU, 308MNU, 310MNU, 314(a)MNU, 315MNU, 316MNU, 317MNU, 318MNU, 319MNU, 325MNU, 327MNU, 328MNU, 330MNU, 333MNU, 334MNU, 339MNU, 341MNU, 345MNU, 348MNU, 350MNU, 351MNU, 352MNU, 353MNU, 355MNU, 376MNU, 378MNU, 378MNU, 379MNU, 380MNU, 386MNU, 388MNU, 389MNU, 391MNU, 393MNU, 394MNU, 397MNU, 401MNU, 426MNU, 427MNU, 431MNU, 434MNU, 443MNU – przeznacza się na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych w tym: usług zdrowia i opieki społecznej, i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.

2. Ustala się:

- 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
- 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 3.4. dla terenów 121MNU, 125MNU strefę ochronną

zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych.

4. Ustala się:

- 4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
 - 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu;
 - 4.3. wszelkie prace budowlane przy obiektach i terenach oznaczonych jako obiekty objęte ochroną konserwatorską prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.
5. Na terenach 125MNU, 131MNU, 138MNU, 238MNU, 259MNU i 264MNU – projektowana zabudowa powinna uzupełniać harmonijnie istniejące pierzeje przestrzeni publicznej (zlokalizowanej wzdłuż ulic K1Z1/2 i K3Z1/2).
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki;
 - 6.4. dachy we wszystkich budynkach poza garażami i gospodarczymi obowiązkowo, a w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszczalnie, co najmniej dwuspadowe (symetryczne), o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 35 – 45 stopni;
 - 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże. Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
 - 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okreso-

wego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
 - 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach MNU, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Dla terenów MNU ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 7

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem **231MW** – przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z zabudową budynkami mieszkalnymi średniej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, z możliwością lokalizacji uzupełniających usług w obrębie kubatur budynków mieszkalnych.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu, dla pozostałych terenów, dla których nie określono na rysunku planu takich linii przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ i 20m od krawędzi ulic KG;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemys-

- słowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość może wykraczać poza lokal przeznaczony dla tej usługi.
4. Ustala się:
- 4.1. dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej każdorazowo dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nawiązywać pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu;
5. Na terenach **MW** – projektowana zabudowa powinna uzupełniać harmonijnie istniejące pierzeje wzdłuż ulicy K1Z1/2.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. zasadę, że skala obiektów nowej zabudowy, rozbudowy lub adaptacji nie może przekraczać skali wysokościowej obiektów już znajdujących się na terenie;
- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35 % powierzchni działki;
- 6.4. zasadę kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia określonego poziomu wód gruntowych, wynikającego

z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:
- 8.1. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji;
- 8.2. minimalną szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
- 8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:2,8;
- 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach **MW** do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Dla terenów **MW** ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **229M-NU/RO, 282MNU/RO, 286MNU/RO** – przeznacza się na cele mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług oraz upraw ogrodnich, sadów i upraw rolnych.
2. Ustala się:
- 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 20m od krawędzi ulic KG;
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
- 3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- 3.2. zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 3,5t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż

niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych.

4. Ustala się:

- 4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu;
- 4.3. wszelkie prace budowlane przy obiektach i terenach oznaczonych jako obiekty objęte ochroną konserwatorską prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków.

5. Na terenach MNU/RO – projektowana zabudowa powinna uzupełniać harmonijnie istniejące pierzeje przestrzeni przyulicznych.

6. Ustala się:

- 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej, z dopuszczeniem zabudowy tej powierzchni obiektami służącymi do produkcji ogrodnictwa;
 - 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
 - 6.4. dachy we wszystkich budynkach poza garażami obowiązkowo, a w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszczalnie, co najmniej dwuspadowe (symetryczne), o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 35 – 45 stopni;
 - 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
 - 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.

8. Ustala się:

- 8.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją $\pm 15^\circ$) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalna szerokość działki 18,0 m od strony wjazdu;
- 8.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 3,0;
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach MNU/RO, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;
12. Dla terenów MNU/RO, nowo zaprojektowanych pod zabudowę, ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
51UR, 61UR, 271UR, 236UI, 5UG, 242UG, 270UG, 324UG, 48UH, 113UH, 116UH, 124UH, 249UH, 258UH, 266UH, 269UH, 288UH, 307UH, 137UH/UA, 265UH/UR, 135UA, 130UA, 139UA, 239UA, 243UA, 255UA, 132UZ, 142UZ, 146UZ, 323UZ – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: rzemiosła, innych usług centrotwórczych, gastronomii, handlu, usług administracji oraz usług zdrowia i opieki społecznej.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy - oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25 m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport

- o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- 3.2. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 3.3. dla terenów 132 UZ strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych
4. Ustala się:
- 4.1. dla obiektów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty o wartościach historycznych przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej każdorazowo dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. dla obiektów i obszarów oznaczonych na rysunku planu jako obiekty i obszary zabytkowe wszelkie prace prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
- 4.3. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nawiązywać pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje istniejących ulic.
W przypadku terenów: 269UH, 270UG, 271UR, 130UA, 137UA, 255UA i 265UH/UR pierzeje przyległe do przestrzeni publicznej (wyznaczonej wzdłuż ulicy:K11Z1/2) powinny być ukształtowane w sposób zharmonizowany z charakterem tej przestrzeni.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 45 % powierzchni działki;
- 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub

- projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
- 8.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalna szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 8.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8:3,0;
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;
12. Ustala się dla terenów: 51UR, 61UR, 271UR, 236UI, 5UG, 242UG, 270UG, 324UG, 48UH, 113UH, 116UH, 124UH, 249UH, 258UH, 266UH, 269UH, 288UH, 307UH, 137UH/UA, 265UH/UR, 135UA, 130UA, 139UA, 239UA, 243UA, 255UA, 132UZ, 142UZ, 146UZ, 323UZ stawkę procentową, o której mowa w §4 pkt.12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **59UO i 144UO** – przeznacza się na tereny usług oświaty lub innych usług nieuciążliwych.
2. Ustala się:
zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD i 18m od krawędzi ulicy KZ;
3. Ustala się:
- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;

- 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów palących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:
 - przy budowie, nadbudowie, rozbudowie lub przebudowie – konieczność nawiązania skalą architektury do obiektów istniejących na terenie.
5. Ustala się:
 - 5.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
 - 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże; Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do obowiązujących linii zabudowy wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki;
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach UO, do czasu innego, docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Ustala się dla terenów UO – stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowa-

nych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **133UK łącznie z 128ZCc; 241UK** – przeznacza się na teren usług kultury – zabytkową parafię rzymsko-katolicką z zabytkowym cmentarzem (133UK, 128ZCc) oraz zabytkowy budynek pałacowo-folwarczny (241UK).
2. Ustala się:
 - zachowanie ekspozycji widokowej obu zespołów zabytkowych od strony przestrzeni publicznej sołectwa oraz od strony wjazdów do sołectwa.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji na tym terenie obiektów budowlanych przesłaniających zabytkowy kościół i budynek pałacowo-folwarczny oraz sadzenia zieleni wysokiej w sposób utrudniający ekspozycję widokową;
 - 3.2. strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych.
4. Ustala się:
 - 4.1. strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla terenu **133UK** – Zespół kościelny: kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP z XV w. przebudowany w XVIII w. barokowy, z pozostałościami gotyku, dzwonnica murowana z XV w., neogotycka kaplica przy murze cmentarnym z XIX w., mur cmentarny, nr rej. 642/66. oraz wprowadza się dodatkowe wytyczne: *konieczne prace sanitarne przy drzewostanie cmentarnym i uzupełnienie kompozycji, wszelkie tablice informacyjne powinny dobrze korespondować z ogólnym charakterem budowli sakralnej. Należy zrezygnować z jaskrawych kolorów.*
 - 4.2. strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu 241UK.
 - 4.3. strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla obiektu na terenie 241 UK – Zespół pałacowo-parkowy. Pałac z przełomu XVIII/XIX XIX w. klasyczny silnie przekształcony, murowany, nr rej. 643/66. Park w typie krajobrazowym z przekształcony na modernistyczny, z przewagą drzewostanu introdukowanego rodzimego. Kompozycja podporządkowana rzeźbie terenu, częściowo otwarta. Stan zachowania pałacu – zły, parku – dostateczny. Ze względu na korzystne usytuowanie pod względem komunikacyjnym być może pałac nadawałby się na szkołę z centrum szkoleniowym.
 - 4.4. Wprowadza się zalecenia dla terenu 241 UK: *pałac wymaga remontu kapitalnego i adaptacji, a park – pełnej rewaloryzacji. Należy odbudo-*

wać ogrodzenie terenu pałacowego w dawnej formie.

5. Ustala się:
 - że, tereny 133UK wraz z 128ZCc i 241UK, stanowiąc istotne elementy ogólnodostępnej przestrzeni publicznej sołectwa o znaczeniu ogólnogminnym (zabytki miejscowej kultury duchowej i materialnej, dominanty oraz pierzeje przyległe do przestrzeni publicznej wyznaczonej wzdłuż ulic K1Z1/2 i K3Z1/2) powinny być urządzone w sposób zharmonizowany z charakterem tej przestrzeni.
6. Ustala się:
 - przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
7. Ustala się:
 - zakaz podziału terenów 133UK wraz z 128ZCc i 241UK na oddzielne działki;
 - zalecenie – prowadzenie prac pielęgnacyjnych i sanitarnych przy drzewostanie.
8. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **109RU, 158RU, 215RU, 235RU, 237RU, 246RU, 299RU i 302RU, 331 RU** – przeznacza się na tereny obsługi rolnictwa i produkcji rolnej, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi istniejących ulic;
 - 2.2. możliwość rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki;
 - 2.3. przy budowie, adaptacji, rozbudowie lub przebudowie – nakaz dostosowania architektury obiektów do skali i charakteru otaczającej zabudowy – zwłaszcza skalą wysokości do obiektów istniejących i chronionych;
 - 2.4. budynki nowo realizowane o maksymalnej wysokości nie przekraczającej wysokości budynków istniejących;
 - 2.5. przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia i zachowania właściwych proporcji bryłowych projektowanych obiektów (wysokość, długość,

szerokość) w stosunku do dominującej sylwety zabytkowego zespołu pałacowego;

- 2.6. dachy w budynkach nowo realizowanych co najmniej dwuspadowe (o symetrycznych spadkach połąci głównych), o katach nachylenia połąci pod kątem 35-45 stopni;
- 2.7. wszelkie prace budowlane przy obiektach i terenach oznaczonych jako obiekty objęte ochroną konserwatorską prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków;
- 2.8. zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
- 2.9. Zakaz lokalizacji instalacji przemysłowych, nowych składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t; inwestycji polegających na odzysku lub unieszkodliwianiu odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 2.10. zakaz realizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 2.11. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 2.12. nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
- 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.14. dla jednostki 215 RU dopuszcza się realizację funkcję mieszkaniowej jak w § 6.
- 2.15. możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt pod rygorem zachowania innych ustaleń;
- 2.16. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 13

1. Teren wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem: **66US oraz 234UT/US, 322US/UT** – przeznacza się na teren usług sportu oraz usług turystyki i sportu.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.2. zakaz wznoszenia obiektów, których skala zakłó-

- ciąłaby lokalny krajobraz sołectwa i zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2.3. możliwość realizacji wyłącznie obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym i je obsługującym;
 - 2.4. możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym;
 - 2.5. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszącym obiektom sportowym i obsługującym te obiekty;
 - 2.6. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 12m;
 - 2.7. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki;
 - 2.8. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.9. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2.10. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 3 miejsca postojowe;
 - 2.11. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu;
 - 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.14. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów **66US oraz 234UT/US, 322US/UT** nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **65RO, 154RO**, – przeznacza się na tereny upraw ogrodnich, sadów i tereny upraw rolniczych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. zakaz uprawy uciążliwej dla sąsiadujących terenów zabudowy;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem namiotów, szklarni, magazynów owoców i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospo-
- 2.4. darczych związanych z produkcją ogrodniczą, nie wymagających pozwolenia na budowę;
- 2.4. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 15

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **100RZ**, – przeznacza się na tereny upraw rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej, służącej bezpośrednio produkcji rolnej.
2. Ustala się:
 - 2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji obiektów innych niż związane z produkcją rolną i zabudową zagrodową – szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej wyłącznie uzupełniającej funkcje zabudowy służącej produkcji rolnej.
4. Zabudowa terenów oznaczonych jako 100 RZ, z uwagi na swoje położenie i dominujący charakter, winna być kształtowana ze szczególną starannością i dbałością o harmonijne wkomponowanie w sylwetę sołectwa.
5. Ustala się:
 - 5.1. konieczność zachowania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 5.2. zabudowę projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 20% powierzchni działki;
 - 5.4. minimalną powierzchnię działki 3000m²;
 - 5.5. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 5.6. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją.
6. Przy projektowaniu i realizacji nowych oraz przebudowie istniejących obiektów budowlanych należy

uwzględnić możliwość okresowego występowania wysokiego poziomu wód gruntowych.

7. Ustala się:

- 7.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 3000m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 7.2. minimalną szerokość działki 20,0m od strony wjazdu.
8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
10. Na działkach niezabudowanych, do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
11. Dla terenów 100 RZ, ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 16

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
122ZP, 123ZP, 127ZP, 134ZP, 140ZP, 148ZP, 240ZP, 268ZP, 314ZP – przeznacza się na tereny zieleni parkowej;
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. na części terenu 127ZP strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.3. dla terenów 122ZP, 123ZP, 134ZP, 127ZP strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych;
 - 2.4. zakaz zabudowy obiektami innymi niż związanymi z funkcjami parkowymi z dopuszczeniem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.5. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 17

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
– **1R, 10R, 12R, 18R, 33R, 34R, 46R, 49R, 53R, 57R, 83R, 90R, 101R, 104R, 161R, 164R, 173R, 174R, 176R, 179R, 189R, 195R, 206R, 209R, 212R, 216R,**

- 224R, 252R, 283R, 287R, 290R, 295R, 297R, 298R, 295R, 313R, 320R, 335R, 340R, 349R, 359R, 367R, 368R, 370R, 372R, 374R, 377R, 387R, 395R, 396R, 399R, 402R, 403R, 405R, 410R, 412R, 436R, 441R** – przeznacza się na tereny upraw rolniczych;
- **4RZ, 7RZ, 15RZ, 19RZ, 20RZ, 25RZ, 28RZ, 29RZ, 35RZ, 45RZ, 52RZ, 55RZ, 84RZ, 86RZ, 97RZ, 102RZ, 155RZ, 163RZ, 175RZ, 178RZ, 188RZ, 196RZ, 201RZ, 207RZ, 223RZ, 248RZ, 254RZ, 257RZ, 272RZ, 278RZ, 281RZ, 304RZ, 329RZ, 332RZ, 337RZ, 342RZ, 347RZ, 354RZ, 360RZ, 361RZ, 363RZ, 364RZ, 369RZ, 371RZ, 373RZ, 375RZ, 381RZ, 382RZ, 383RZ, 384RZ, 385RZ, 390RZ, 406RZ, 408RZ, 411RZ, 413RZ, 416RZ, 418RZ, 419RZ, 421RZ, 423RZ, 433RZ, 435RZ, 437RZ, 438RZ, 442RZ** – przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
- **311W, 321W** – przeznacza się na otwarte zbiorniki wody;
- **6ZL, 11ZL, 50ZL, 68ZL, 74ZL, 81ZL, 82ZL, 85ZL, 89ZL, 92ZL, 110ZL, 110(a)ZL, 117ZL, 145(a)ZL, 162ZL, 177ZL, 197ZL, 198ZL, 199ZL, 213ZL, 214ZL, 222ZL, 227ZL, 247ZL, 253ZL, 256ZL, 275ZL, 277ZL, 279ZL, 291ZL, 294ZL, 300ZL, 303ZL, 305ZL, 336ZL, 338ZL, 343ZL, 344ZL, 346ZL, 356ZL, 357ZL, 362ZL, 365ZL, 366ZL, 336ZL, 392ZL, 404ZL, 407ZL, 409ZL, 414ZL, 415ZL, 417ZL, 420ZL, 429ZL, 430ZL, 432ZL, 439ZL, 440ZL, 100ZLd**, – przeznacza się na tereny adaptowanych lasów lub dolesień;
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę archeologiczną – z uwagi na występujące zidentyfikowane stanowiska archeologiczne (oznaczone graficznie na Rysunku Planu) i brak wyznaczonych ścisłych granic ich stref ochrony archeologicznej „W”, należy w promieniu 40m od tych stanowisk zachować ochronę polegającą na tym, że wszystkie prace ziemne, planowane w tym obszarze, winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
 - 2.2. ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenawożenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;
 - 2.4. Przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i

oznaczone na rysunku planu symbolem: **422E** – przeznacza się na teren urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz zachowania stref bezpieczeństwa (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
 - 2.3. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją;
 - 2.4. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **428G** – przeznacza się na teren urządzeń gazowniczych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz zachowania stref bezpieczeństwa (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. nakaz zapewnienia estetycznego wyglądu obiektów;
 - 2.3. konieczność zbilansowania potrzeb parkingowych w ramach działki objętej inwestycją;
 - 2.4. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **260KK, 261KK** – przeznacza się na teren kolei.
2. Wszystkie ustalenia dla tych terenów – zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi kolei.

§ 21

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **309P** – przeznacza się na tereny produkcji lub innych usług.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;

- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się:

- 3.1. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- 3.2. zakaz lokalizacji, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów niebezpiecznych, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, stacji paliw;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.

4. Ustala się:

- możliwość realizacji garaży wielopoziomowych o wysokości maksimum 2 kondygnacji nadziemnych;
- zapotrzebowanie na miejsca postojowe związane z funkcją terenu muszą być zbilansowane w granicach działki.

5. Na terenach P projektowana zabudowa powinna uzupełniać, w miarę możliwości istniejące pierzeje istniejących ulic.

6. Ustala się:

- 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej;

7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

8. Ustala się:

- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 1200m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej;

10. Na terenach P – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;

11. Dla terenów P ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 22

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **129KX, 244KX, 267KX** – przeznacza się na tereny obsługi komunikacji w postaci publicznych parkingów.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż dopuszczalnych przez administratora terenu i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg i parkingów;
 - 2.2. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
 - 2.3. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. dla terenów 129KX strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych;
 - 2.5. obowiązek stosownego odwodnienia parkingów, bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych.

§ 23

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **245KS, 263KS, 326KS, 200U/KS** – przeznacza się na tereny obsługi komunikacji, usług i handlu
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
 - 2.2. zakaz wznoszenia obiektów, których skala zakłócałaby lokalny krajobraz sołectwa i zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
4. Ustala się:

- 4.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nawiązywać pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje istniejących ulic.
6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 6.4. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej;
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia określonego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
 - 8.1. minimalna szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 8.2. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki;
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowli służących izolacji akustycznej;
11. Na wyżej wymienionych terenach – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowania terenu w formie dotychczasowej;
12. Ustala się dla terenów symbolem **245KS, 263KS, 326KS oraz 200U/KS** stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 24

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **230UP, 285UP, 424UP, 425UP oraz 312S** – przeznacza się na tereny usług i produkcji przemysłowej oraz składów.
2. Ustala się:
 - 2.3. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsied-

- nich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ.
- 2.4. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
- 3.1. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- 3.2. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:
- 4.1. możliwość realizacji garaży wielopoziomowych o wysokości maksimum 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4.2. miejsca postojowe związane z funkcją terenu muszą być zbilansowane w granicach działki.
5. Na terenach UP projektowana zabudowa powinna uzupełniać, w miarę możliwości pierzeje ulic.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości nie przekraczającej 25,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej;
- 6.4. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 2000m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalną szerokość działki 30,0m od strony wjazdu;
- 8.3. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie

- równolegle do tych linii lub w głąb działki;
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach 230UP, 285UP, 424UP, 425UP oraz 312S – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;
12. Dla terenów **230UP, 285UP, 424UP, 425UP oraz 312S** ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 25

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1Z1/2, K2Z1/2, K3Z1/2, K4Z1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „Z – zbiorcza”.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- 2.5. obowiązek ochrony istniejących kapliczek przy ul. K1Z1/2;
- 2.6. Ulica K1Z1/2 w rejonie pomiędzy dwoma rozsuniętymi skrzyżowaniami ul. K1Z1/2 z ul. K2Z1/2 i ul. K1Z1/2 z ul. K3Z1/2 (wraz z tymi skrzyżowaniami) oraz ulica K3Z1/2 do skrzyżowania z ul. K70D1/2 (wraz z tym skrzyżowaniem) stanowią elementy przestrzeni publicznej sołectwa i winny wyróżniać się nawierzchnią, oświetleniem i elementami małej architektury z przestrzeni drogi tranzytowej; zalecenie przebudowy spowalniającej ruch kołowy i wyróżniającej tę strefę nawierzchnią, oświetleniem i elementami małej architektury z przestrzeni dróg tranzytowych – w ramach planowanej w tym rejonie przestrzeni publicznej;

§ 26

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i

oznaczone na rysunku planu symbolami **K11L1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „L – lokalna”.

2. Ustala się:

- 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 12m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 27

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K21D1/2, K22 D1/2, K23 D1/2, K24 D1/2, K25 D1/2, K26 D1/2, K27 D1/2, K28 D1/2, K29 D1/2, K30 D1/2, K31 D1/2, K33 D1/2, K34D1/2, K35 D1/2, K36 D1/2, K37 D1/2, K38 D1/2, K39 D1/2, K40 D1/2, K41 D1/2, K43 D1/2, K44 D1/2, K45 D1/2, K46 D1/2, K47 D1/2, K48 D1/2, K51 D1/2, K52 D1/2, K53 D1/2, K54 D1/2, K55 D1/2, K56 D1/2, K57 D1/2, K58 D1/2, K59 D1/2, K60 D1/2, K61 D1/2, K62 D1/2, K63 D1/2, K64 D1/2, K65 D1/2, K66 D1/2, K67 D1/2, K70 D1/2, K71 D1/2, K72 D1/2, K73 D1/2, K74 D1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „D – dojazdowa”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15 m poza obszarem zabudowanym i 10m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, ozna-

kowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;

- 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 28

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K32W1/2, K33(a)W1/2, K42W1/2, K49W1/2, K50W1/2, K54(a)W1/2, K54(b)W1/2, K54(c)W1/2, K68W1/2, K69W1/2** przeznacza się na tereny dróg wewnętrznych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbrostawice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5m;
 - 2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
 - 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K37(a)DP, K81DP, K82DP, K83DP, K84DP, K85DP, K86DP** – przeznacza się na tereny ciągów pieszojezdnych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w Gminie Zbrostawice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 7,0m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5m;
 - 2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
 - 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zestawienie inwestycji celu publicznego

§ 30

Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:

1. w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
2. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z rysunkiem planu;
3. w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbroślawice.

§ 32

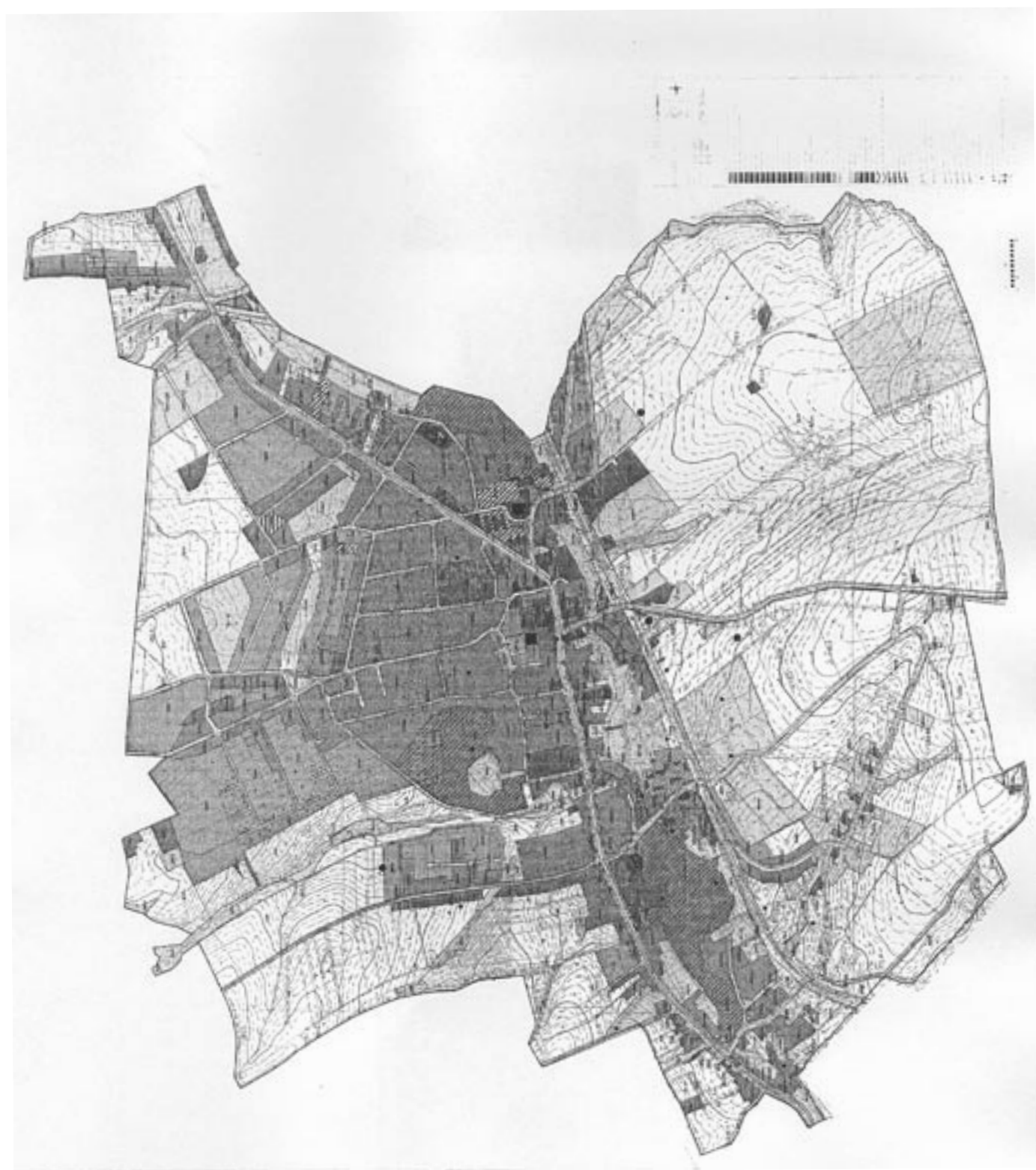
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 33

Treść uchwały podlega obowiązkowi opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zbroślawicach.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski





**Załącznik Nr 3
do Uchwały Rady Gminy Zbroslawice
XXXI/523/06
z dnia 06.04. 2006 r.**

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

Rada Gminy Zbroslawice:

§ 1

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Zbroslawice – terenu objętego uchwałą Nr IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbroslawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Zbroslawice, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. Zmianami).

§ 2

w trybie art. 17 pkt.11 i art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) wpłynęły:

- a) w dniu 16.06.2005 r. pismo pana Bernarda Górskiego zam. ul. Przewieźlika 4b w Zbroslawicach zawierające uwagę dotyczącą zmiany obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU oraz zmiany przeznaczenia terenów MNU na MN
- b) w dniu 15.06.2005 r. pismo pana Rudolfa Lenarta zam. ul. Rynek 5/7, 41-902 Bytom zawierające uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działek 1264/142 km. 1 dod 5 (po podziale – 2324/142, 2325/142, 2326/142) na tereny mieszkaniowe
- c) w dniu 06.06.2005 r. pismo państwa Ireny i Edwina Sobańskich zam. ul. Wolności 78 w Zbroslawicach dot. zmiany przeznaczenia działek 321/34 i 18 na tereny mieszkaniowe
- d) w dniu 06.06.2005 r. pismo państwa Ireny i Edwina Sobańskich zam. ul. Wolności 78 w Zbroslawicach dot. zmiany przeznaczenia działki 637/146 na tereny usług handlu
- e) w dniu 31.05.2005 r. pismo pani Jadwigi Rolskiej Zielonki zam. ul. Kłodnicka 14/8, 44-100 Gliwice dot. Sposobu prowadzenia drogi przez działkę-1059/126.
- f) W dniu 27.05.2005 r. pismo pana Adriana Kiszela zam. ul. Piaskowa 16 w Zbroslawicach dot. Zmiany

przeznaczenia działki 438/69 z funkcji MN na tereny MNU

- g) w dniu 20.05.2005 r. pismo pana Henryka Kandzia zam. ul. Traugutta 43 w Zbroslawicach dot. zmiany przeznaczenia działki 805/5 na tereny mieszkaniowe
- h) w dniu 20.05.2005 r. pismo pani Grażyny Ganczark zam. ul. Kurpiowska 5/1, 44-105 Gliwice dot. możliwości przekształcenia większej części działek pod zabudowę mieszkaniową dla działek 927/144, 928/144, 929/144, 930/144, 931/144, 932/144, 933/144, 934/144, 935/144, 936/144
- i) w dniu 09.05.2005 r. oraz w dniu 17.05.2005 r. pismo pana Krzysztofa Sędzimira zam. przy ul. Kościuszki 6 w Zbroslawicach dot. zmiany przeznaczenia działki 945/135, km. 1.3 obręb Kępczowice na tereny mieszkaniowe
- j) w dniu 10.05.2005 r. oraz 13.05.2005 r. pismo pani Gizeli Dewor zam. przy ul. Powstańców 7 w Zbroslawicach dot. zmiany przeznaczenia działki 754/126 na tereny mieszkaniowe
- k) w dniu 16.06.2005 r. uwaga zbiorowa państwa: Stefania Hem; Maria i Manfred Musioł; Jolanta i Franciszek Wygasz; Lidia Miczka; Ewa i Jan Biadun i Maria Gruchot; Ilona i Aleksander Chmielek; Łucja i Henryk Krzykawscy; Andrzej Paruzel; Adam Paruzel; Maria Diankowska-Knotz; Jerzy Knotz; Iwona i Dariusz Skrzypczyk; Tadeusz Radwański; Jerzy i Krystyna Klęka; Ulrich Jagoda; Hildegarda i Karol Broja; Edyta Krywalska; Edward Krywalski; Ewa i Bogusław Gęsikowscy; Wanda i Józef Hajda; Katarzyna Nowara; Edyta i Stefan Nowara; Alfred Stankowski; Stanisław Zdański, Danuta Jelonek-Zdańska, Katarzyna Zdańska; Roman Wadas; Henryk i Wiesława Fryc, Bartosz Fryc; Karina i Szymon Gawel; Witold Zdański; Ewa i Bogusław Litwińscy; Justyna Terlecka; Elżbieta i Engelbert Stelmach; Wiktor, Rafał, Paweł Kamiński, Irena i Jan Szmidt, Alfred Sosnowski, Gerda Sosnowska, Czesław, Iwona, Ewa Bodusz, Daniel i Katarzyna Kołecy, Manfred Baron, Ewelina i Krystian Lis, Adelinda Korban, Zygmunt Korban, Joanna Rydz, Urszula Nietsch, Karol Nietsch, Brygida Rybierz, Rafał Rybierz, Bronisława Gutowska, Stefania i Władysław Gutowscy, Grzegorz Pieróg, Andrzej, Irena, Katarzyna, Dominika Sacher, Tomasz Zarzyński, Jerzy i Urszula Sosada, Sylwia Janoszka, Eugeniusz Siwieć, Michał Janoszka, Maria Siwieć, Bernard, Elżbieta, Sebastian, Katarzyna Żurek, Piotr, Izabela, Mateusz, Monika, Dawid Plaszczyńska, Urszula Klappauf, Marzena i Janusz Sośniak, Henryk Rekus, Andrzej, Anna Kobielnik, Katarzyna i Adam Witkowscy, Magdalena Kobielnik, Renata i Janusz Dobrzański, Katarzyna i Krzysztof Gil, Ryszard Głowacki, Roman Grychnik, Jolanta Szarzyńska, Florian i Małgorzata Grzechca, Czesława i Reinhard Miozga, Andrzej i Hanna Baś, Gabriela

Kozak, Justyna i Janusz Starzec, Anita i Piotr Naplepa, Joanna i Marian Twardawa, Adolf i Elżbieta Weimann, Rufin Broda, Eugeniusz i Elżbieta Skowronek, Danuta Kopytowska, Jerzy Pyrlik, Józef, Gabriela, Sylwia, Dawid Włocka, Rajmund, Barbara, Magdalena Brzoza, Marek Madejski, Gerda Soczyńska, Gizela, Alfred Dewor zamieszkałych jak podano w załączonych pismach dotycząca zmiany przeznaczenia działek z terenów mieszkaniowych na tereny rolnicze

- l. w dniu 11.05.2005 r. pismo pana Wiesława Wiśniewskiego zam. przy ul. Łąkowej 2 w Zbrośławicach dot. zmiany przeznaczenia działki 294/27 pod zabudowę obiektami gospodarczymi i rekreacyjnymi
- m. w dniu 11.05.2005 r. pismo pana Ryszarda Pelc zam. ul. Nickla 49/1 w Bytomiu dotyczącego odstąpienia od zakazu w § 4 pkt 3 podpkt 3.19 (wg projektu treści uchwały MPZP)
- n. w dniu 19.05.2005 r. pismo pani Krystyny Głogowskiej zam. przy ul. Tylnej 18 w Zbrośławicach dotyczące przesunięcia drogi K69W1/2, K68W1/2 dla działek 1746/131, 1747/131, 1748/131, 1749/131
- o. w dniu 23.05.2005 r. pismo pani Edyty Wesóły zam. przy ul. Wolności 118 w Zbrośławicach dotyczące zmiany przeznaczenia działki 1536/142 km.1-5 na tereny mieszkaniowe

§ 3

Odrzuca następujące uwagi:

a) pisma zgodnie z § 2 ppkt a z następujących powodów:

- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dz. u. 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrośławice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrośławice
- tereny oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zbrośławice wcześniej posiadały przeznaczenie pod zainwestowanie zabudową mieszkaniowo usługową i zostały w ten sposób zainwestowane więc zmiana przeznaczenia na funkcję mieszkaniową z ograniczeniem możliwości realizacji usług jest ograniczeniem w stosunku do wcześniejszych szerszych możliwości zainwestowania terenów.

- zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA TRANSPORTU I GOSPODARKI MORSKIEJ z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) droga dojazdowa w liniach rozgraniczających (nie szerokość pasa drogowego) winna mieć min. 10m, jednak w wyjątkowych wypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic więc przyjęte rozwiązanie gwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną terenów objętych uwagą.

b) pisma zgodnie z § 2 ppkt c z następujących powodów:

- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dz. u. 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrośławice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrośławice
- Nie złożono wniosku do planu na etapie jego sporządzania zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dz. u. 80 poz. 717 (art. 17);

c) pisma zgodnie z § 2 ppkt h z następujących powodów:

- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dz. u. 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbrośławice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania

Gminy Zbroslawice

- część powierzchni działek, których dotyczy uwaga została w opracowanej Ekofizjografii Gminy Zbroslawice (PU Geograf 2004 r.) zakwalifikowana do terenów ciągu ekologicznego pasa terenu sąsiadującego z ciekim wodnym. Rozwiązanie zgodne z przedstawioną uwagą byłoby niezgodne z wytycznymi Ekofizjograficznymi
 - część powierzchni działek, których dotyczy uwaga została uwzględniona w opracowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zbroslawice tak, że istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym terenie.
- d) pisma zgodnie z § 2 ppkt k z następujących powodów:
- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (dz. u. 80 poz. 717 (art. 17); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją mieszkaniową, w związku z tym niemożliwe jest inne przeznaczenie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Zbroslawice
 - dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów, których dotyczy przedmiotowa uwaga wprowadzono w treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zbroslawice zapisy warunkujące możliwość realizacji zabudowy na terenach objętych uwagą.
 - Brak prawa do dysponowania przez wnoszących uwagę nieruchomościami, których dotyczy uwaga.

§ 4

Uwzględniono uwagi zgodnie z pkt. 2 ppkt. b, d, e, f, g, i, j, l, m, n, o.

§ 5

Integralną częścią niniejszego załącznika jest zbiór uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbroslawice dla terenu objętego uchwałą Nr IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbroslawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miej-

scowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Zbroslawice, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zmianami).

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXI/523/06
Rady Gminy Zbroslawice
z dnia 06.04.2006 r.**

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

§ 1

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami).

§ 2

przewiduje się, że całkowity szacunkowy koszt realizacji zobowiązań wynikających z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Uchwałą nr IX/124/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbroslawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Zbroslawice, planu wynosi około **17 374 000,- zł**

§ 3

Przyjmuje się następujące zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury:

1. Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej 2006-2013

§ 4

Wskazuje się odpowiedzialne za wykonanie zadań

jednostki finansowane ze środków własnych gminy.

zanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

§ 5

Dopuszcza się zmiany sposobu finansowania wska-

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

2505

UCHWAŁA NR XXXIV/558/06 Rady Gminy Zbroslawice

z dnia 5 lipca 2006 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice
dla obszaru sołectwa Czekanów**

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) oraz na podstawie art. 14, 15 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), a także na podstawie uchwały Nr IX/136/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbroslawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów, na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Zbroslawice

I. stwierdza:

zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice”, przyjętym Uchwałą Nr XVIII/312/04 Rady Gminy z dnia 28.10.2004;

II. uchwala:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów, zwaną dalej planem.

§ 1

Uchwała obejmuje następujące ustalenia planu:

1. W rozdziale 1 – ustalenie obszaru planu i ustalenia ogólne
2. W rozdziale 2 – ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z ustaleniami szczegółowymi
3. W rozdziale 3 – zestawienie inwestycji celu publicznego
4. W rozdziale 4 – przepisy końcowe.

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu i ustalenia ogólne

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sołectwa Czekanów, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z załącznikami:

1. Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na połączonej mapie sytuacyjno-wysokościowej wraz z mapą własnościową w skali 1 : 2000 pod nazwą „Rysunek planu”;
2. Załącznik nr 2 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice”;
3. Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
4. Załącznik nr 4 zawierający rozstrzygnięcia Rady Gminy Zbroslawice w sprawie 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.

§ 3

1. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników określono graficznie na rysunku planu.
2. W rysunku planu obowiązują ponadto następujące ustalenia graficzne dotyczące:
 - 2.1 linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania;
 - 2.2 przeznaczenia terenu określonego symbolami cyfrowo-literowymi;

- 2.3 nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2.4 przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.5 przebiegu projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.6 stanowisk archeologicznych;
- 2.7 obiektów o znaczeniu kulturowym, historycznym i krajobrazowym, do objęcia lokalną ochroną konserwatorską, oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu;
- 2.8 stref i obiekty ochrony konserwatorskiej;
- 2.9 alei i dróg obsadzonych;
- 2.10 potoków istniejących;
- 2.11 stref ochronnych cmentarzy;
- 2.12 pośrednich stref ochronnych ujęć wody;
- 2.13 orientacyjnych dróg i szlaków rowerowych;
- 2.14 przebiegów hydroizobaty o poziomie 2m.

§ 4

1. Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny różnym sposobie zagospodarowania
W obrębie obszaru objętego planem wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrą porządkową, opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w Rozdziale 2 niniejszej uchwały i na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 2.1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla realizacji nowych obiektów budowlanych określone na rysunku planu – oznaczają linie, do których nowe obiekty mogą, ale nie muszą przylegać swoją najbliższą krawędzią od strony ulicy;
 - c) odległości nowo realizowanych obiektów do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, które zostały opisane w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 3.1. Ustala się zakaz:
 - a) użytkowania terenów i obiektów niezgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie;
 - b) realizacji w obrębie zabudowy mieszkalnej i użyteczności publicznej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;

- c) zanieczyszczania wód, gleby i powietrza, w tym wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania odpadów i nieczystości;
 - d) odprowadzania ścieków do wód i do ziemi za wyjątkiem wód opadowych pochodzących z dróg i dachów;
 - e) zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - f) stosowania ogrodzeń uniemożliwiających wędrowki drobnych zwierząt leśnych i polnych na terenach nie zainwestowanych oraz kompleksów zieleni parkowej i izolacyjnej, zieleni leśnej (zakaz stosowania podmurówki, ogrodzenie ażurowe);
 - g) zasypywania dolin rzecznych;
 - h) lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0m od krawędzi rowów. Odległości te mogą być zmienione w uzgodnieniu z administratorem cieku;
 - i) stosowania systemów grzewczych i technologicznych o niskiej sprawności dla wszystkich nowych obiektów;
 - j) lokalizacji budynków innych niż gospodarcze w strefach technicznych elektroenergetycznych linii WN oraz innych urządzeń elektroenergetycznych.
- 3.2. Ustala się nakaz:
 - a) stosowania urządzeń do gromadzenia odpadów w miejscach i obiektach publicznych, na terenach rekreacyjno-sportowych, w miejscach intensywnego ruchu pieszego oraz gospodarstwach domowych, z zapewnieniem ich wywozu na składowiska zorganizowane;
 - b) magazynowania odpadów tylko w miejscach do tego wyznaczonych;
 - c) przestrzegania warunków ochrony ustalonych dla obiektów i obszarów prawnie chronionych;
 - d) przy realizacji nowej zabudowy należy dostosować formę architektoniczną do walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru;
 - e) ograniczenia uciążliwości związanej z dopuszczoną działalnością usługowo-wytwórczą odpowiednio w granicach działki;
 - f) stosowania urządzeń grzewczych proekologicznych o wysokiej sprawności dla wszystkich obiektów innych niż mieszkalne;
 - g) uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów dla obszarów znajdujących się w zasięgu pośredniej strefy ochronnej ujęć wody.
 - 3.3. Zaleca się dla zabudowy mieszkaniowej stosowanie proekologicznych, wysokowydajnych urządzeń grzewczych.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

4.1. Wyznacza się Strefę „A” – pełnej ochrony konserwatorskiej z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich, która obejmuje tereny szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o zachowanych elementach dawnej struktury przestrzennej. Obszar objęty strefą „A” podlega rygorom bezwzględnej ochrony zabudowy, utrzymania istniejącej substancji o wartościach kulturowych, zachowania historycznego przebiegu ciągów komunikacyjnych. Wszelkie działania przy drzewostanie oraz przy obiektach sakralnych w strefie „A” wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obowiązuje ochrona układu urbanistycznego (rozplanowanie ulic i placów, historyczne podziały parcelacyjne, zachowanie linii zabudowy, lokalizacja poszczególnych obiektów, itp.).

Istnieje możliwość wprowadzenia nowej zabudowy i funkcji – zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej. Nowe obiekty winny być lokalizacją, gabarytem, formą, architekturą dostosowane do zabytkowych elementów strefy, a jednocześnie świadczyć o współczesnym nam czasie powstania. Strefa „A” – obejmuje dawny dwór wraz z przyległym parkiem ograniczonym od północy ul. Sadową, od południa potokiem Żernickim, od zachodu zespołem zabudowy gospodarczej, a także obejmuje budynek dawnego młyna obecnie budynek mieszkalny (nr rej. 311/60);

4.2. Wyznacza się Strefę „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej – zespół przydworskiej strefy gospodarczej (przy ul. Sadowej), o rygorze zachowania zasadniczych elementów rozplanowania, zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego. Wszelkie działania przy drzewostanie oraz przy obiektach sakralnych w obrębie strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej – należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla stref „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się następujące wymogi:

- zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych;
- dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania istniejącej skali zabudowy, lokalizacji wg historycznej linii i wg historycznego układu, z zastosowaniem materiałów tradycyjnych, w miarę możliwości należy likwidować budynki dysharmonizujące;
- nowa zabudowa winna odpowiadać regionalnemu typowi budownictwa;

4.3. Wprowadza się zalecenia dotyczące obiektów o wartościach historycznych nie będących w rejestrze zabytków mające na celu ich zabez-

pieczenie i konserwację, tak aby mogły jeszcze długo tworzyć niepowtarzalny charakter danego sołectwa:

- Kaplica z 1910 r. przy zbiegu ulicy Gliwickiej i Szkolnej. Wnętrze późnobarokowe. Ołtarz z XVIII w. z rzeźbami Św. Jana Nepomucena i Św. Floriana z XVIII w. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Dwór z XVII w. Dwupiętrowy, portal kamienny z kartuszem herbowym rodziny Raczków. Przebudowany w latach 1878 i 1964, z zatarciem cech stylowych. Zamieszany. Stan zachowania dworu i parku – dostateczny. Zlokalizowany w parku ograniczonym od północy ul. Sadową, a od południa potokiem Żernickim.

Zalecenia: konieczny remont kapitalny dworu z odtworzeniem detalu architektonicznego, starodrzewu oraz rewaloryzacja kompozycji parku. Należy zlikwidować nieszczelne szambo na terenie parku. W obrębie parku zabiegi sanitarne, pielęgnacyjne i konserwacja zabytkowego drzewostanu;

- Spichlerz dworski, murowany, dwukondygnacyjny. Dach dwuspadowy. Wymagany remont z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich. Po adaptacji i remoncie nadaje się na stylową karczmę, klub lub bar. Zlokalizowany w przydworskiej strefie gospodarczej, w sąsiedztwie obory dworskiej, na końcu ul. Stawowej, na zachód od dworu wraz z przyległym parkiem.

Zalecenia: konieczne prace związane z osuszeniem murów, odnowieniem elewacji i uporządkowaniem najbliższego otoczenia. Postulowany wpis do rejestru zabytków;

- Obora dworska z 2 poł. XIX w. Ze względu na oddalenie od budynków mieszkalnych po rewaloryzacji, adaptacji i remoncie kapitalnym nadała by się na klub nocny lub dyskotekę. Zlokalizowany w przydworskiej strefie gospodarczej, w sąsiedztwie spichlerza dworskiego, na końcu ul. Stawowej, na zachód od dworu wraz z przyległym parkiem.
- Dom nauczycielski, ul. Szkolna. Obiekt o typowej architekturze, dach naczółkowy. Mocno zniszczony. Na piętrze wymieniono okna o innym kształcie i podziałach (asymetryczne).

Zalecenia: wymagany remont z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich, wymiana okien na symetryczne – podobne do pozostałych. Usunąć kwietnik z frontu i zastąpić go kwiatami na zewnątrz okien. Konieczne

prace związane z osuszeniem murów, odnowieniem elewacji i uporządkowaniem najbliższego otoczenia;

- Dworzec kolejowy z 1879 r. i poczta. Budynek murowany wartościowy ze względu na swą typową architekturę wraz z dodatkowymi zabudowaniami.

Zalecenia: wymagany remont z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich. Konieczne prace związane z przywróceniem oknom pierwotnego kształtu. Postulowany wpis do rejestru zabytków;

- Kaplica słupowa św. Floriana przy ul. Sadowej 19. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Krzyż przy ul. Szkolnej 17. Postulowany wpis do rejestru zabytków;
- Krzyż drewniany przy ul. Gliwickiej 22. Postulowany wpis do rejestru zabytków.

W przypadku konieczności rozbiórki obiektu powstałego przed 1945 rokiem, wykazanego w opracowaniu „Wartości kulturowe gminy Zbrosławice”, ustala się konieczność wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej (w postaci tzw. „białej karty obiektu”):

- Kaplica z 2 poł. XIX w. przy skrzyżowaniu ulic Szkolnej i Gliwickiej;
- Dwór z 1878 r. – obecnie przebudowany;
- Przydworski budynek gospodarczy;
- Stodoła;
- Spichlerz;
- Park dworski;
- Dom Nauczyciela ul. Szkolna 26;
- Szkoła ul. Szkolna;
- Zabudowania stacji kolejowej;
- Domy przy ul. 3-go Maja nr 1, 5, 14, 21, 22;
- Domy przy ul. Tarnogórskiej nr 3, 19;
- Domy przy ul. Leśnej nr 1, 3, 5, 9, 11, 17, 19;
- Domy przy ul. Szkolnej 8, 21;
- Dom ul. Kolejowa 2;
- Dom ul. Kolejowa (bez numeru);
- Domy przy ul. Stawowej 1, 10, 11, 11, 17;
- Zabudowania mieszkalne przy ul. Stawowej wg oznaczeń na mapie (bez numerów);

Przy przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektów wskazanych na rysunku planu jako obiekty o wartościach kulturowych i historycznych nie będących obiektami wpisanymi do rejestru zabytków dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania.

Wszelkie prace przy w/w obiektach należy uzgadniać ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 4.4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych i strefy 40m wokół stanowisk oznaczonych na rysunku planu; wszelkie planowane prace

ziemne w obrębie stanowisk archeologicznych winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi;

Dopuszcza się działalność inwestycyjną w obszarze stanowisk archeologicznych po uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków na określonych indywidualnie warunkach po wyprzedzającym badaniu na koszt inwestora. Uzgodnienia z WUOZ wymagają również wszelkie większe prace inwestycyjne obejmujące swym zasięgiem cały lub częściowy obszar gminy, gdyż bez względu na stan ewidencji wymagają zapewnienia nadzoru konserwatorskiego (na koszt inwestora na uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków);

- 4.5. Ustala się objęcie pełną ochroną konserwatorską, krzyży, kapliczek, pomników i figur przydrożnych powstałych przed 1945 rokiem:
- kaplica przy skrzyżowaniu ulic Szkolnej i Gliwickiej z II poł. XIX w.)
- 4.6. Wszelkie prace budowlane i zabudowa terenów winny uwzględniać właściwą ekspozycję zespołów lub obiektów objętych ochroną konserwatorską. Graniczne wielkości gabarytów dla nowo realizowanej zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów wyznaczonych do zabudowy.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Sołectwo Czekanów jest jednostką funkcjonalno-przestrzenną, której charakter wiejski należy uhonorować, a dla wytworzenia funkcji organizującej należy dążyć do harmonijnego kształtowania zabudowy.

6. Określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 6.1. Przyjęte parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych, zróżnicowano w zależności od przeznaczenia funkcjonalnego poszczególnych terenów;
- 6.2. Ustala się kontynuację charakteru przestrzennego wsi z typową zabudową gospodarczą składającą się z zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i zabudowy gospodarczej w głębi działki z przyległymi terenami rolnymi.

7. Określenie granic i sposobów 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

- 7.1. Na terenie objętym planem ochroną przed zabudową objęte są grunty rolne, łąk i pastwisk oraz zieleńców i parków, oznaczone na rysunku planu

- 1R, 3R, 4R, 7R, 8R, 11R, 12R, 13R, 16R, 32(a)R, 35R, 43R, 72R, 78R, 82R, 83R, 85R;
- 14RZ, 22RZ, 24(a)RZ, 26(a)RZ, 32(a)RZ, 33(a)RZ;
- 22P, 23P, 24P, 29P, 25(a)P, 28(a)P, 30(a)P, 31(a)P, 34(a)P, 40P, 50P, 77P, 86P

7.2. Przy projektowaniu i realizacji nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić wysoki poziom wód gruntowych oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

7.3. Na terenie objętym opracowaniem nie występują tereny ani obiekty zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Przy tworzeniu nowych działek należy dążyć do umiarowych proporcji ustalonych w przepisach szczegółowych zawartych w rozdziale 2

9. Warunki szczególne zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 9.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami
- 1R, 3R, 4R, 7R, 8R, 11R, 12R, 13R, 16R, 32(a)R, 35R, 43R, 72R, 78R, 82R, 83R, 85R;
 - 14RZ, 22RZ, 24(a)RZ, 26(a)RZ, 32(a)RZ, 33(a)RZ;
 - 22P, 23P, 24P, 29P, 25(a)P, 28(a)P, 30(a)P, 31(a)P, 34(a)P, 40P, 50P, 77P, 86P

objęte są zakazem zabudowy i ograniczeniami w ich użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji drogowej

a) Przyjmuje się następujące ustalenia:

- adaptuje się istniejący układ dróg publicznych;
- potrzeby parkingowe wywołane realizowaną funkcją mieszkaniową, usługową, wytwórczą lub magazynową muszą być zaspakajane w granicach władania terenem;
- na terenie objętym planem w miarę potrzeb mogą być wydzielane i realizowane wewnętrzne drogi dojazdowe służące udostępnieniu bezpośredniego dojazdu do działki z drogi publicznej. Wydzielona droga wewnętrzna musi zapewniać możliwość dojazdu straży pożarnej, pogotowia, pojazdów gospodarki komunalnej i pogotowia technicznego i nie może być węższa niż 4 m;
- niektóre drogi i ulice posiadają lokalne przewężenia (zgodnie z rysunkiem planu), co wynika z istniejącego zagospodarowania terenu – przewężenia te nie powodu-

ją utrudnienia we właściwym przeprowadzeniu korony jezdni;

- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się możliwość występowania istniejących ogrodzeń działek oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- w pasie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dróg i ulic dopuszcza się również możliwość stawiania nowych ogrodzeń, jednak tylko w przypadku uzupełnienia przerw w linii ogrodzeń istniejących;
- dopuszcza się realizację szlaków i ścieżek rowerowych (w tym nieutwardzonych) w liniach rozgraniczających dróg.

b) Dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów MN i MNU ustala się obowiązek przeprowadzenia przez właścicieli gruntów pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych. Ustala się następujące wymagania dla tych terenów:

- zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
- szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 10m z dopuszczeniem lokalnych zawężeń do 6m, z koniecznością odsunięcia wjazdów bramowych na prostopadłe do tej drogi działki na odległość 1,5m w głąb tych działek licząc od linii rozgraniczającej drogę;
- układ jezdni, skrzyżowania, oznakowanie, nawierzchnie, elementy wyposażenia ulicznego, mała architektura – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
- ustala się nakaz stosownego odwodnienia dróg wewnętrznych do rowów realizowanych w szerokości pasów terenu dla wewnętrznych dróg dojazdowych.

c) Obsługę terenów przyległych do dróg oznaczonych na rysunku planu KGP należy realizować poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych. W przypadku braku możliwości obsługi tych terenów z układu lokalnego dopuszcza się bezpośrednio obsługę komunikacyjną z drogi KGP, przy czym dla sąsiadujących działek należy urządzić zjazd wspólny.

10.2. Zaopatrzenie w wodę – z istniejących sieci wodociągowych. Dla projektowanych terenów mieszkaniowo-usługowych przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej. Sieć wodociagową przedstawiono na rysunku i oznaczono

symbolem „W”. Docelowo projektuje się zasadniczy układ zamknięty - pierścieniowy dla sieci wodociągowej. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych – poprzez istniejący i uzupełniany system kolektorów sanitarnych kierujących ścieki poprzez przepompownie na oczyszczalnię zgodnie z rysunkiem. Kierunki odprowadzenia ścieków sanitarnych przedstawiono na rysunku i oznaczono symbolem „Ks”. Do czasu realizacji kanalizacji ścieki sanitarne należy odprowadzić do szczelnych, bezodpływowych zbiorników lub stosować inne rozwiązania ekologiczne. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.4. Odprowadzenie ścieków deszczowych do czasu realizacji systemu kolektorów w maksymalnym stopniu w obrębie działki z wykorzystaniem systemów rozsączania wód opadowych oraz do udrożnionego istniejącego systemu rowów i cieków powierzchniowych. Docelowo odprowadzenie wód opadowych poprzez system kolektorów deszczowych do odbiorników naturalnych.

10.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej i uzupełnianej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej wzdłuż układu drogowego zgodnie z rysunkiem. Dopuszcza się lokalizację nowych transformatorów w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

10.6. Zaopatrzenie w energię gazową – z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia DN 110 i 80, która zarówno pod względem przepustowości, jak i pokrycia obszaru zapewnia obsługę całego terenu objętego opracowaniem. Nie przewiduje się realizacji SRP.

10.7. Zaopatrzenie w energię cieplną – Nie projektuje się sieci cieplnej dla terenów objętych opracowaniem.

10.8. Obsługa teletechniczna – poprzez sieć teletechniczną oraz pokrycie terenu siecią operatorów telefonii komórkowej.

10.9 Dla terenów, przez które przebiegają przewody infrastruktury konieczna jest zgoda administratora sieci na lokalizację inwestycji.

11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

11.1. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

11.2. W ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, zakazuje się wznoszenia trwałych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na cele ustalone planem na okres dłuższy niż jeden rok.

12. Zasady określenia stawek procentowych służących do ustalenia opłat (zgodnie z art. 36 ust. 4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym Dz. 80 z dnia 10 maja 2003 poz. 717 z późniejszymi zmianami)

Stawki procentowe służące do ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określone zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

13. Ilekroć w poszczególnych paragrafach rozdziału 2 uchwały zastosowano oznaczenia cyfrowe różnicujące ustalenia szczegółowe, należy rozumieć, że oznaczają one treść i charakter ustaleń szczegółowych uzupełniających ustalenia ogólne niniejszego paragrafu.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów z innymi ustaleniami szczegółowymi

§ 5

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **58MN, 62MN, 66MN** – przeznacza się na tereny budownictwa mieszkaniowego niskiej wysokości zgodnie z przepisami prawa budowlanego z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni mieszkalnej wyłącznie w obrębie kubatury obiektów mieszkaniowych.

2. Ustala się:

2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;

2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.

3. Ustala się zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza kubaturę budynku mieszkaniowego.

4. Ustala się:

4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego

- wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się nakaz kształtowania zabudowy pierzejowej w strefach pierwszych linii zabudowy wzdłuż ulic.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże – minimum 2 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi;
- 6.8. Dopuszcza się: stosowanie dachów płaskich poza terenami z przeważającą zabudową istniejącą.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni, co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
- 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowa-

nia działek sąsiednich.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach MN, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej;
12. Dla terenów MN ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 6

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **17MNU, 18MNU, 19MNU, 25MNU, 26MNU, 27MNU, 28MNU, 31MNU, 33MNU, 36MNU, 37MNU, 37(a)MNU, 39MNU, 42MNU, 44MNU, 46MNU, 48MNU, 51MNU, 54MNU, 60MNU, 61MNU, 68MNU, 69MNU, 70MNU, 71MNU, 79MNU, 80MNU, 81MNU, 84MNU** – przeznacza się na tereny mieszkalnictwa, z możliwością lokalizacji usług i tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
2. Ustala się:
- 2.1. dla terenów MNU nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
- 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
- 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
- 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
- 3.3. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:

- a) przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej każdorazowo dokonać oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
 - b) przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nawiązywać pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Na terenach MNU projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje przestrzeni publicznych.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35% powierzchni działki;
 - 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże. Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
 - 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
- 8.1. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 8.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;

- 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach MNU, do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Dla terenów MNU ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 7

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
9UH/UG, 30UK, 32UR, 34UG, 45UR, 47UH, 49UH, 59UI, 65UŁ – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług różnych, w tym: handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła lub usług handlu, usługi inne i usługi łączności.
2. Ustala się:
 - 2.1. dla terenów UH/UG, UK, UR, UH, UH, UI i UŁ nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
 - 3.3. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw.
4. Ustala się:
 - 4.1. przy odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie zabudowy istniejącej nakaz każdorazowego

- wykonania oceny wartości architektonicznej dotychczasowych obiektów ze wskazaniem elementów do zachowania;
- 4.2. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Na terenach UH/UG, UK, UR, UH, UI i UŁ projektowana zabudowa powinna uzupełniać istniejące pierzeje istniejących ulic.
6. Ustala się:
- 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
- 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
- 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
- 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże. Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
- 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Ustala się:
- 8.1. przy tworzeniu działek budowlanych obowiązuje nakaz tworzenia działek o powierzchni co najmniej 540m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
- 8.2. minimalna szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
- 8.3. dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 8.4. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 3,0.

9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna terenu 9UH/UG wyłącznie od strony drogi K11Z1/2 na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Obsługę terenów 32UR, 34UG, 45UR, 47UH, 49UH, przyległych do dróg oznaczonych na rysunku planu KGP należy realizować poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych. W przypadku braku możliwości obsługi tych terenów z układu lokalnego dopuszcza się bezpośrednio obsługę komunikacyjną z drogi KGP, przy czym dla sąsiadujących działek należy urządzić zjazd wspólny.
11. Na terenach UH/UG, UK, UR, UH, UI i UŁ – do czasu innego, docelowego zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Ustala się dla terenów UH/UG, UK, UR, UH, UI i UŁ stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 8

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **52UO** – przeznacza się na tereny usług oświaty lub innych usług nieuciążliwych.
2. Ustala się zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD i 18m od krawędzi ulicy KZ.
3. Ustala się:
- 3.1. zakaz realizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
- 3.2. zakaz realizacji usług, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 3.3. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych.
4. Ustala się przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
- przy adaptacji, rozbudowie lub przebudowie
 - konieczność nawiązania rozwiązaniami zwłaszcza zagospodarowania terenu i malej architektury do całościowego założenia obiektu.

6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowa projektowanymi budynkami wyłącznie niskiej wysokości, nie przekraczającej 12,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 30 % powierzchni działki;
 - 6.4. zalecenie kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 6.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże. Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe;
 - 6.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 6.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
8. Podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do obowiązujących linii zabudowy wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
11. Na terenach UO, do czasu innego, docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
12. Ustala się dla terenów UO ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 9

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **20MW** – przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z zabudową budynkami mieszkalnymi średniej wysokości zgodnie z

przepisami prawa budowlanego, z możliwością lokalizacji uzupełniających usług w obrębie kubatur budynków mieszkalnych.

2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 8m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KL, KD.
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz lokalizacji szczególnie instalacji przemysłowych, składowisk i miejsc przetwarzania odpadów, składowisk i miejsc obróbki materiałów pyłących, parkingów i garaży dla samochodów o masie całkowitej powyżej 7,5t, składowisk i miejsc utylizacji zużytych części samochodowych, stacji paliw oraz otwartych składowisk materiałów budowlanych;
 - 3.3. zakaz realizacji inwestycji których uciążliwość może wykraczać poza lokal przeznaczony dla tej usługi.
4. Ustala się:
 - 4.1. przy projektowaniu i realizacji zabudowy nowej nakaz nawiązania pod względem formy i zagospodarowania terenu do charakteru zabudowy istniejącej w najbliższym otoczeniu.
5. Ustala się:
 - 5.1. konieczność zachowania minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 5.2. zasadę, że skala obiektów nowej zabudowy, rozbudowy lub adaptacji nie może przekraczać skali wysokościowej obiektów już znajdujących się na terenie;
 - 5.3. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 35% powierzchni działki;
 - 5.4. zasadę kształtowania dachów we wszystkich budynkach poza gospodarczymi i garażami, co najmniej dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych pod kątem 30 – 45 stopni;
 - 5.5. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej, wliczając w to garaże. Dla funkcji usługowej minimum 3 miejsca postojowe, dla funkcji mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe;
 - 5.6. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy

- przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
- 5.7. możliwość lokalizacji garaży przydomowych w granicy działek zgodnie z warunkami technicznymi.
- 6. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
- 7. Ustala się:
 - 7.1. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 7.2. minimalną szerokość działki 18,0m od strony wjazdu;
 - 7.3. zalecany stosunek szerokości działki do jej długości jak 1,8 : 2,8;
 - 7.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
- 8. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równoległe do tych linii lub w głąb działki.
- 9. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- 10. Na terenach **MW** do czasu docelowego zagospodarowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.
- 11. Dla terenów **MW** ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 10

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **21RU** – przeznacza się na tereny obsługi rolnictwa, tereny usług nieuciążliwych, tereny produkcji nieuciążliwej.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty;
 - 2.2. zakaz realizacji inwestycji, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.3. zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD 10m od krawędzi ulic KL;
 - 2.4. dla części teren 21RU strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej - dawny młyn, obecnie ruina z

- XVII/XVIII w. nr rej. 311/60 oraz wprowadza się dodatkowe wytyczne: zabezpieczyć ruinę przed dewastacją, oznaczyć jako miejsce niebezpieczne;
- 2.5. strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 2.6. zakaz realizacji inwestycji, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki;
- 2.7. nakaz dostosowania skali adaptowanych i projektowanych obiektów dostosować do obiektów istniejących – zabudowa projektowanymi budynkami wysokości, nie przekraczającej zabudowy istniejącej;
- 2.8. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu;
- 2.9. nakaz zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 4 miejsca postojowe;
- 2.10. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.11. możliwość realizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa oraz hodowlą zwierząt pod rygorem zachowania innych ustaleń;
- 2.12. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 11

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **55UP i 56P** – przeznacza się na tereny nieuciążliwych usług i nieuciążliwej produkcji przemysłowej.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykaże takie oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz realizacji inwestycji, obiektów i produkcji,

- których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:
możliwość realizacji garaży wielopoziomowych o wysokości maksimum 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 4.2. zapotrzebowanie na miejsca postojowe związane z funkcją terenu muszą być zbilansowane w granicach działki.
 5. Na terenach UP projektowana zabudowa powinna uzupełniać, w miarę możliwości istniejące pierzeje istniejących ulic.
 6. Ustala się:
 - 6.1. konieczność zachowania minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 6.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości nie przekraczającej 25,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 6.3. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej;
 - 6.4. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej.
 7. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
 8. Ustala się:
 - 8.2. przy podziale terenu na działki konieczność tworzenia działek o powierzchni co najmniej 2500m², zbliżonych do prostokąta usytuowanego pod kątem ok. 90° (z tolerancją ± 15°) do najbliższej ulicy lub działek sąsiednich;
 - 8.3. minimalną szerokość działki 50,0m od strony wjazdu;
 - 8.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach innych wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.
 9. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki;
 10. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Obsługę terenów przyległych do dróg oznaczonych na rysunku planu KGP należy realizować poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych. W przypadku braku możliwości obsługi tych terenów z układu lokalnego dopuszcza się bezpośrednio obsługę komunikacyjną z drogi KGP, przy czym dla sąsiadujących działek należy urządzić zjazd wspólny
 11. Na terenach UP – do czasu innego, docelowego

zagospodarowania użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

12. Dla terenów UP ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 12

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **41KS i 76KS** – przeznaczają się na tereny usług obsługi komunikacji.
2. Ustala się:
 - 2.1. nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy – oznaczone na rysunku planu. Dla pozostałych terenów, dla których nie określono linii zabudowy przyjęto zasadę kontynuacji istniejącej linii zabudowy sąsiednich budynków, jednakże nie bliżej niż 6 m od krawędzi jezdni ulic oznaczonych symbolami KD, 10m od krawędzi ulic KL, 18m od krawędzi ulic KZ, 25 m od krawędzi ulic KGP poza obszarem zabudowanym i 10m od krawędzi ulic KGP w obszarze zabudowanym;
 - 2.2. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty.
3. Ustala się:
 - 3.1. zakaz realizacji inwestycji i obiektów mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 3.2. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, których oddziaływanie może wykraczać poza granice działki.
4. Ustala się:
 - 4.1. konieczność zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej tzn. nieutwardzonej i niezabudowanej;
 - 4.2. możliwość zabudowy projektowanymi budynkami wysokości, nie przekraczającej 15,0m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu);
 - 4.3. nakaz zbilansowania ilości miejsc postojowych na każdej działce budowlanej.
5. Ustala się, przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych, konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu.
6. Rozbudowa i przebudowa zabudowy istniejącej, przyległej do linii rozgraniczających ulic wyłącznie równolegle do tych linii lub w głąb działki.
7. Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
9. Na terenach KS, do czasu docelowego zagospo-

darowania – użytkowanie terenu w formie dotychczasowej.

10. Dla terenów KS ustala się stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 30% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 13

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **10KK** – przeznacza się na tereny kolejowe.
2. Wszystkie ustalenia dla tych terenów – zgodnie z odrębnymi przepisami dotyczącymi kolei.

§ 14

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem: **53US** – przeznacza się na tereny usług sportu.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. zakaz zmiany lokalnego krajobrazu i istniejących dominant przestrzennych przez nowo realizowane obiekty;
 - 2.2. zakaz realizacji inwestycji i obiektów, dla których raport oddziaływania na środowisko wykazuje znaczące oddziaływanie;
 - 2.3. możliwość realizacji obiektów i urządzeń służących funkcjom sportowym;
 - 2.4. możliwość realizacji obiektów małej gastronomii i innych usług towarzyszących obiektom sportowym;
 - 2.5. możliwość realizacji parkingów samochodowych wyłącznie towarzyszącym obiektom sportowym i obsługującym te obiekty;
 - 2.6. zabudowę budynkami o wysokości od poziomu terenu do kalenicy nie przekraczającej 12,0m;
 - 2.7. powierzchnię zabudowy projektowanej nie większą niż 40% powierzchni działki;
 - 2.8. możliwość podziału nieruchomości dostosowaną do lokalizacji planowanych funkcji;
 - 2.9. konieczność zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2.10. konieczność zbilansowania w granicach działki zapotrzebowania na miejsca postojowe związane z funkcją terenu – minimum 3 miejsca postojowe;
 - 2.11. możliwość lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy – przy zachowaniu wymogów obowiązujących przepisów w zakresie odległości pomiędzy projektowaną zabudową, a istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania działki sąsiedniej;
 - 2.12. konieczność uwzględnienia okresowego pozio-

mu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;

- 2.13. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2.14. podział nieruchomości dostosować do lokalizacji planowanych funkcji.
- 2.15. stawkę procentową, o której mowa w § 4 pkt 12 niniejszej uchwały w wysokości 15% dla terenów nowo zaprojektowanych pod zabudowę w niniejszym planie.

§ 15

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **15RO, 57RO, 63RO, 64RO i 67RO** – przeznacza się na tereny upraw ogrodniczych, sadów i tereny upraw rolniczych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. zakaz uprawy uciążliwej dla sąsiadujących terenów zabudowy;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem namiotów, szklarni, magazynów owoców i urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją ogrodniczą, nie wymagających pozwolenia na budowę;
 - 2.4. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych.

§ 16

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **75ZC** – przeznacza się na tereny cmentarza.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. konieczność maksymalnego utrzymania i zachowania stanu obecnego;
 - 2.2. strefę ochronną zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – na terenie 50m od cmentarza zakaz lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, studni dla celów konsumpcyjnych, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych;
 - 2.3. konieczność uwzględnienia okresowego poziomu wód gruntowych, wynikającego z przebiegu hydroizobaty „2m” oznaczonej na rysunku planu oraz lokalizację w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
 - 2.4. zakaz podziału terenów ZC na oddzielne działki;

- 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami: **22P, 86ZP, 77ZP, 50ZP, 29ZP, 24ZP, 40ZP, 23ZP, 25(a)ZP, 34(a)ZP, 28(a)ZP, 30(a)ZP** – przeznacza się na tereny zieleni parkowej.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę na mocy odrębnych przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 2.2. zakaz zabudowy obiektami innymi niż związanymi z funkcjami parkowymi z dopuszczeniem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.3. zakaz przenawożenia upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
 - 2.4. możliwość wydzielenia działek o parametrach wyłącznie dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich.

§ 18

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - **1R, 3R, 4R, 7R, 8R, 11R, 12R, 13R, 16R, 32(a)R, 35R, 43R, 72R, 78R, 82R, 83R, 85R** – przeznacza się na tereny upraw rolniczych;
 - **14RZ, 22RZ, 24(a)RZ, 26(a)RZ, 32(a)RZ, 33(a)RZ** – przeznacza się na tereny łąk i pastwisk w ramach ekologicznego systemu terenów otwartych;
 - **22P, 23ZP, 24ZP, 29ZP, 25(a)ZP, 28(a)ZP, 30(a)ZP, 31(a)ZP, 34(a)ZP, 40ZP, 50ZP, 77ZP, 86ZP** – przeznacza się na tereny zieleńców i parków.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. ochronę archeologiczną – z uwagi na występujące zidentyfikowane stanowiska archeologiczne (oznaczone graficznie na Rysunku Planu) i brak wyznaczonych ścisłych granic ich stref ochrony archeologicznej „W”, należy w promieniu 40m od tych stanowisk zachować ochronę polegającą na tym, że wszystkie prace ziemne, planowane w tym obszarze, winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym;
 - 2.2. ochronę na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Niedopuszczalne jest przenawożenie upraw i zanieczyszczanie gleby oraz wód powierzchniowych;
 - 2.3. zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń obsługi infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną niewymagających pozwolenia na budowę;

- 2.4. przy przebudowie szaty roślinnej uwzględnić zachowanie najatrakcyjniejszych przyrodniczo elementów.

§ 19

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K1GP1/2** – przeznacza się na teren ulicy klasy „GP – główna przyspieszona” (droga krajowa 78 relacji Gliwice – Tarnowskie Góry).
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 35m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
 - 2.5. zalecenie budowy podziemnych przejazdów dla drobnej zwierzyny.

§ 20

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolem **K11Z1/2** – przeznacza się na tereny ulicy klasy „Z – zbiorcza”.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 20m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;

§ 21

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K21L1/2, K22L1/2, K23L1/2, K24L1/2, K25L1/2, K26L1/2, K27L1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „L – lokalna”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 12m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;
 - 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 22

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K31D1/2, K32D1/2, K33D1/2, K34D1/2, K35D1/2, K36D1/2, K38D1/2, K39D1/2, K41D1/2, K44D1/2, K45D1/2, K46D1/2, K47D1/2, K48D1/2, K49D1/2** – przeznacza się na tereny ulic klasy „D – dojazdowa”.
2. Ustala się:
 - 2.1. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 15m poza obszarem zabudowanym i 10m w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.2. zakaz na tym terenie budowy, odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych innych niż wymaganych przez administratora drogi i zgodnych z przepisami dotyczącymi dróg;
 - 2.3. możliwość realizacji budowli służących izolacji akustycznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2.4. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie warunków technicznych dróg;

- 2.5. nakaz stosownego odwodnienia drogi bez stwarzania dodatkowych utrudnień w zakresie odprowadzania wód powierzchniowych na terenach przyległych do drogi.

§ 23

1. Tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone na rysunku planu symbolami **K37W1/2, K40W1/2, K42W1/2, K43W1/2, K45(a)W1/2** przeznacza się na tereny dróg wewnętrznych.
2. Dla terenów oznaczonych jak w punkcie 1 niniejszego §, w zakresie pozostałych, szczegółowych wymagań ustala się:
 - 2.1. nakaz realizacji układu jezdni, skrzyżowań, oznakowania, nawierzchni, elementów wyposażenia ulicznego, małej architektury – zgodnie ze standardami przyjętymi w gminie Zbroslawice;
 - 2.2. szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 8,0m, z dopuszczeniem lokalnych zawężeń z uwagi na istniejącą zabudowę (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 2.3. nawierzchnie jezdni utwardzone, szerokości 3,5m;
 - 2.4. chodniki o nawierzchni utwardzonej;
 - 2.5. możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zestawienie inwestycji celu publicznego

§ 24

Wyznacza się następujące inwestycje celu publicznego:

1. w zakresie wydzielania gruntów pod budowę i utrzymywanie dróg, obiektów i urządzeń komunikacji publicznej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
2. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z rysunkiem planu;
3. w zakresie ochrony obiektów i nieruchomości o wartościach kulturowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25

Traci moc uchwała nr XXX/506/06 Rady Gminy Zbroslawice z dnia 22 lutego 2006 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zbrośławice.

§ 27

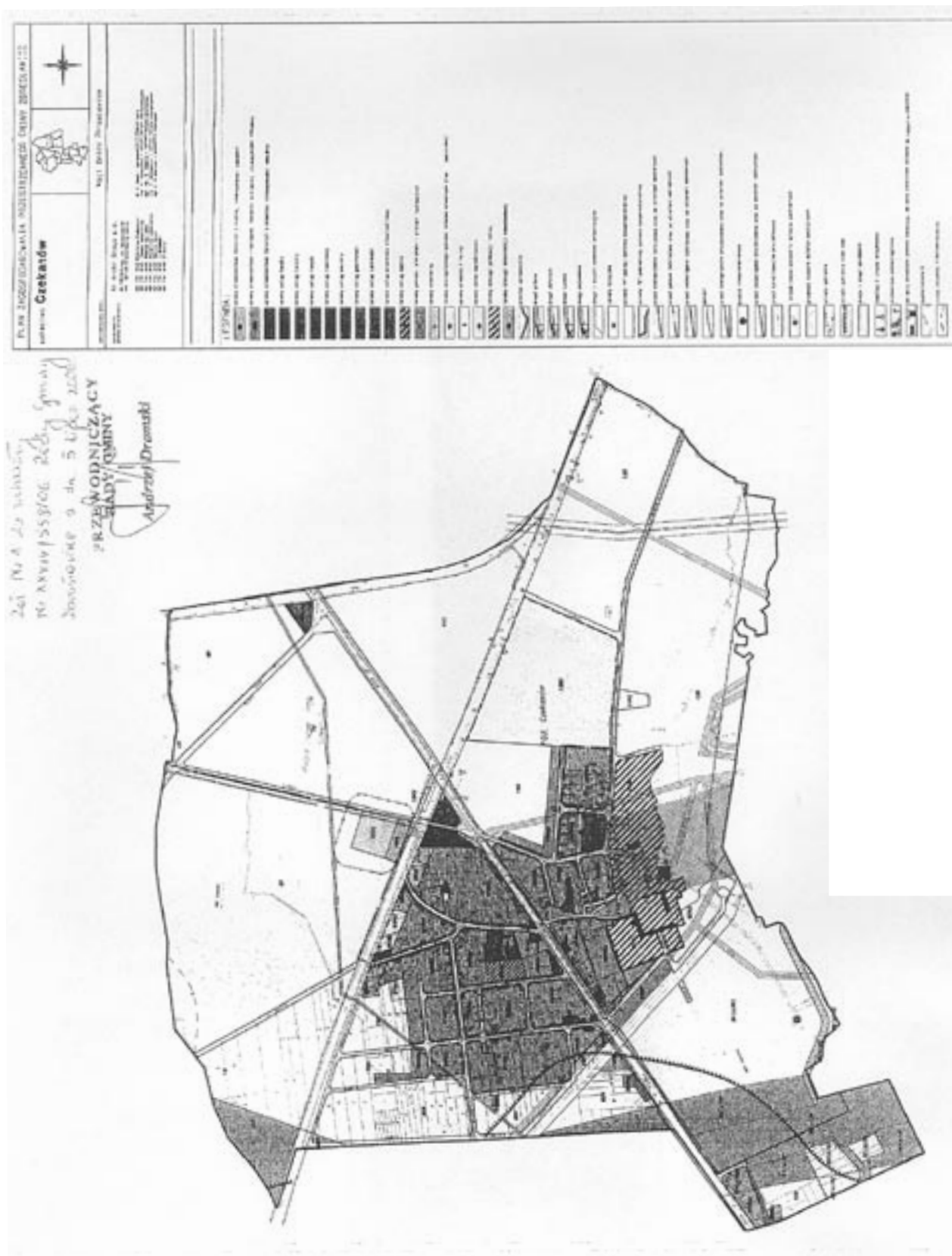
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

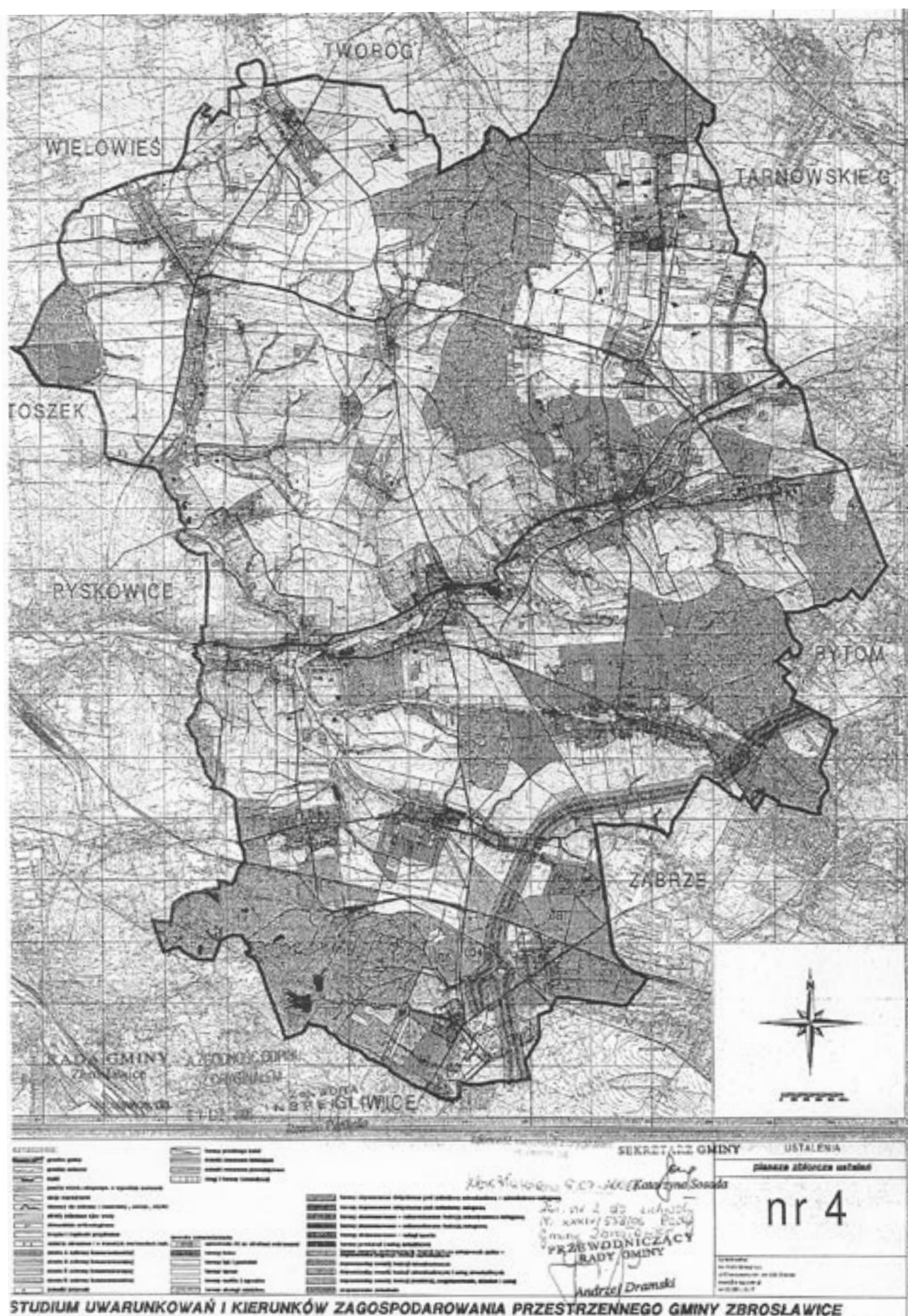
§ 28

Treść uchwały podlega obowiązkowi opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy w Zbrośławicach.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski





**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/558/06
Rady Gminy Zbroslawice
z dnia 5 lipca 2006 r.**

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

Rada Gminy Zbroslawice:

§ 1

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów – terenu objętego uchwałą Nr IX/136/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbroslawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

§ 2

w trybie art. 17 pkt.11 i art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wpłynęły:

- a) w dniu 20.05.2005 r. Pismo pani Bernadety Doroba zam. ul. Kopernika 59/4, 44-100 Gliwice zawierające uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki 372/106 na tereny mieszkaniowe
- b) w dniu 15.06.2005 r. Pismo pana Tomasza Teluk zam. ul. Opawska 1/4, 44-100 Gliwice zawierające uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia działki 155, km. 4 dod. 1 na tereny mieszkaniowe

§ 3

Odrzuca następujące uwagi:

- a) pisma zgodnie z § 2 ppkt a z następujących powodów:
 - Nie złożono wniosku do planu na etapie jego sporządzania zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717 (art. 17));
 - Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowy teren jako przeznaczony na tereny sadów i ogrodów. Teren ten był dotychczas wykorzystywany w ten sposób.

- Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717 (art. 17)); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż zabudowa mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium,

b) pisma zgodnie z § 2 ppkt b z następujących powodów:

- Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowy teren jako przeznaczony na tereny upraw oraz strefę ochronną projektowanej autostrady.
- Zgodnie z Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80 poz. 717 (art. 17)); opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (art. 15 i 20). Uchwalone Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zbroslawice wskazuje przedmiotowe działki jako przeznaczona na zagospodarowanie funkcją inną niż zabudowa mieszkaniowa, w związku z tym niemożliwe jest zainwestowanie tych terenów przy jednoczesnym zachowaniu ustawowej konieczności zgodności opracowanego projektu planu miejscowego z uchwalonym Studium.

§ 4

Integralną częścią niniejszego załącznika jest zbiór uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbroslawice dla terenu objętego uchwałą Nr IX/136/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy w Zbroslawicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian frycowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbroslawice dla obszaru sołectwa Czekanów, które wpłynęły w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXXIV/558/06
Rady Gminy Zbrostawice
z dnia 5 lipca 2006 r.**

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

Rada Gminy Zbrostawice

§ 1

rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w tym ustawie o finansach publicznych z dnia 26 listopada 1998 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami).

§ 2

przewiduje się, że całkowity szacunkowy koszt realizacji zobowiązań wynikających z tytułu uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego Uchwałą nr IX/136/03 z dnia 29 października 2003 r. Rady Gminy Zbrostawice w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zbrostawice dla obszaru sołectwa Czekanów planu wynosi około **1 577 000,- zł**

§ 3

Przyjmuje się następujące zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury:

1. Przewidywany termin realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej 2006-2013

§ 4

Wskazuje się odpowiedzialne za wykonanie zadań jednostki finansowane ze środków własnych gminy.

§ 5

Dopuszcza się zmiany sposobu finansowania wskazanych zadań inwestycyjnych z innych źródeł.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Andrzej Dramski

**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 1 sierpnia 2006 r. w Poligrafii Zakładu Obsługi Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach
w nakładzie 130 egz.

ISSN 1643-2800

Cena 29,00 zł (w tym 7% VAT)