

**UCHWAŁA NR BRM.0007.091.2013  
RADY MIEJSKIEJ W RADLINIE**

z dnia 19 grudnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. nr 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Radlinie Nr BRM.0007.007.2012 z 31 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin”, przyjętego Uchwałą Nr BRM.0007.00044.2011 Rady Miejskiej w Radlinie z dnia 30 sierpnia 2011 r.

**Rada Miejska w Radlinie  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Przedmiotem uchwały zwanej dalej planem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin obejmującego obszar ograniczony ulicami: Kominka, Domeyki, Rydułtowską, Hallera, Rogozina, Napierskiego oraz granicą administracyjną miasta Radlin z Wodzisławiem Śląskim w granicach określonych w załączniku graficznym.

**§ 2. 1.** Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznik graficzny nr 1 składający się z 3 arkuszy, stanowi rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

2) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3. 1.** Ustaleniami rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;

2) symbole terenów, na przykład: 1MN, na które składają się oznaczenia cyfrowe i literowe oznaczające odpowiednio: numer porządkowy i przeznaczenie podstawowe terenu;

3) oznaczenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dziedzictwa przyrodniczego.

4) strefy ograniczeń w użytkowaniu;

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o ile z treści planu nie wynika inaczej;

3) **strefach** – należy przez to rozumieć obszary indywidualnie wyznaczone na rysunku planu, wewnątrz których, dla wszystkich działek lub ich części, plan ustala dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, którą dana strefa wprowadza do ustaleń planu;

4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);

- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami);
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy art.2 pkt.12;
- 7) **gospodarstwie rolnym** – należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 110 poz. 775 z dnia 15 kwietnia 2003 r.) jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 8) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska i przyrody** – należy przez to rozumieć:
  - a) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami),
  - b) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. nr 151 poz. 1220 z 2009r. z późniejszymi zmianami),
  - c) ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami), wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 9) **obowiązujących przepisach związanych z ochroną zabytków** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 10) **obowiązujących przepisach związanych z odpadami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z nich przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 11) **obowiązujących przepisach związanych z prawem budowlanym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 12) **obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 13) **obowiązujących przepisach związanych z gospodarką nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami) wraz z wynikającymi z niej przepisami prawa oraz aktami wykonawczymi;
- 14) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć:
  - a) tereny dróg, w tym ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe,
  - b) tereny zieleni ogólnomiejskiej urzędzonej, takie jak: parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
  - c) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;
- 15) **otaczającym krajobrazie** – należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;
- 16) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla danego rejonu miasta, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni miejskiej, takie jak reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze;
- 17) **krótkoterminowym wydarzeniu** - należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością miasta, jego organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze nie trwające dłużej niż 14 dni;

- 18) **istniejącej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki, budynki lub budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów a także budynki w budowie i te, dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem planu w życie;
- 19) **nowej działce** lub **zabudowie** lub **budynku** lub **budowli** – należy przez to rozumieć działki wydzielane, a także budynki i budowle, dla których decyzje podziałowe i o pozwoleniu na budowę będą wydawane w trybie niniejszego planu;
- 20) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć główne przeznaczenie budynków i terenu, występujące na więcej niż 50% powierzchni budynków i każdej działki budowlanej;
- 21) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy przeznaczenie budynku i terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe budynku i terenu z zastrzeżeniem iż obowiązują dla niego takie same ustalenia, w tym w szczególności nakazy, zakazy oraz wskaźniki urbanistyczne, jak dla przeznaczenia podstawowego;
- 22) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego mogą zaistnieć, o ile nie są wykluczone lub inaczej regulowane w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu i przepisach odrębnych:
- a) drogi, w tym drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, piesze i rowerowe,
  - b) powierzchnie zieleni, zieleń wysoka i średnia, urządzona i nieurządzona, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzysząca obiektom budowlanym oraz budowlom w tym zieleń izolacyjna,
  - c) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, zadaszenia, pergole, tarasy,
  - d) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, ogrodzenia,
  - e) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną, wraz z zagwarantowaniem do nich dostępności komunikacyjnej,
  - f) szyldy określające prowadzoną na terenie działalność gospodarczą nie stanowiące reklamy;
- 23) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze usług powszechnie dostępnych, na przykład: usługi administracji, służby zdrowia, sportu i rekreacji, nauki, oświaty w tym przedszkola, żłobki; obiekty związane z działalnością organizacji społecznych, politycznych, kulturalnych, a także obiekty kultu religijnego;
- 24) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć teren zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 25) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć teren zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolnostojące, nie tworzące pierzei;
- 26) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć teren zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym obie części budynku nie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 27) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** – należy przez to rozumieć teren zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację;
- 28) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak parki, zieleńce, promenady itp.;
- 29) **reklamie** - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, szyldem lub elementem systemu identyfikacji miejskiej;
- 30) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy, których nie mogą przekroczyć zewnętrzne ściany budynków, bez uwzględniania schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, a także: wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanego na istniejącym budynku, wystających poza obrys przedmiotowej linii zgodnie z warunkami technicznymi;

- 31) **procencie powierzchni biologicznie czynnych – Pb** - należy przez to rozumieć wyrażony w % iloraz sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 32) **procencie powierzchni całkowitej zabudowy – Pz** -należy przez to rozumieć wyrażony w % iloraz: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów, wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do powierzchni lub części powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 33) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami: wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonej punktu;
  - w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;
- 34) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0 do 10°.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji - zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. 1. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających w Rozdziale 7 niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 7 oraz zasadami określonymi w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość zaistnienia samodzielnego zagospodarowania na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczonym w ramach całego zamierzenia budowlanego działki budowlanej pod warunkiem że nie będą one stanowiły więcej niż 50% zagospodarowania działki budowlanej tj. pozostawiona zostanie co najmniej 50% rezerwa w ramach parametrów zagospodarowania lub zabudowy określonych w Rozdziale 7 a zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego projekt zagospodarowania działki budowlanej będzie obejmował całość zamierzenia budowlanego.

3. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

4. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów i działek:

<b>Symbol przeznaczenia terenu</b>	<b>Podstawowe przeznaczenie terenu</b>
<b>2</b>	<b>3</b>
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
<b>MNU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
<b>MWU</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
<b>U</b>	tereny zabudowy usługowej
<b>UP</b>	tereny zabudowy usługowej usług publicznych
<b>UT</b>	tereny zabudowy usługowej turystyki

<b>US</b>	tereny zabudowy sportowo rekreacyjne
<b>KT</b>	tereny zabudowy usługowej obsługi komunikacji
<b>KS</b>	tereny parkingów
<b>PU</b>	tereny zabudowy techniczno produkcyjnej, produkcji i usług przemysłowych, usług magazynowo składowych
<b>IT</b>	tereny infrastruktury technicznej
<b>ZP</b>	tereny zieleni urządzonej
<b>ZS</b>	tereny zieleni
<b>ZL</b>	tereny lasów
<b>KDZ</b>	tereny dróg publicznych zbiorczych
<b>KDL</b>	tereny dróg publicznych lokalnych
<b>KDD</b>	tereny dróg publicznych dojazdowych
<b>KDX</b>	tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6.** W planie z uwagi na ochronę ład przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy na działce budowlanej:
  - a) w przypadku odbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych dla przeznaczenia podstawowego parametrów i wskaźników za wyjątkiem nieprzekraczalnej wysokości zabudowy określonej w metrach,
  - b) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10% na polepszenie warunków technicznych, to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek,
  - c) dopuszcza się podniesienie standardu istniejącego zagospodarowania, wymianę kubatury oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
  - d) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązuje nakaz zagwarantowania 1 miejsca parkingowego, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 2) w zakresie lokalizowania zabudowy od granicy działki ustala się iż obowiązują przepisy związane z prawem budowlanym, z jednoczesnym zakazem zabudowy w granicy działki budowlanej dla budynków funkcji usługowej i produkcyjno - magazynowej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji: wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan o pow. do 25,0m<sup>2</sup>, a także tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenów o symbolach: ZL dla obiektów i budowli nie wymagających pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;
- 4) nakazuje się wkomponowanie w otaczający krajobraz urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 5) w granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi oraz obowiązującymi przepisami związanymi z prawem budowlanym, a w przypadku braku krawędzi jezdni jako punktu odniesienia linię zabudowy od strony dróg należy kształtować w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg;
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych elementów dachowych, w tym: dachów naczółkowych i przyczółkowych, lukarn, facjat, szczytów, przeszkleń i okien połączeniowych, oranżerii i ogrodów zimowych.
- 7) gabaryty obiektów określone są w ustaleniach szczegółowych przy pomocy parametrów: wysokości zabudowy, procentu terenów zabudowanych, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, geometrii dachów.

§ 7. Dla nowych i przebudowywanych obiektów należy stosować materiały i kolorystykę, taką jak:

- 1) elewacje budynków:
  - a) tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, szkło, elementy stalowe;
  - b) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, blach trapezowych, zakaz nie obejmuje obiektów o przeznaczeniach: PU oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blacha płaska, blachodachówka, gont bitumiczny - ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, w tym garaży oraz pozostałych budynków o dachach płaskich;
- 3) kolorystyka elewacji pastelowa, pokrycia dachowego odcienie czerwieni, brązu, szarości, czerni.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji miejskiej.

2. W zakresie realizacji reklam ustala się następujące warunki:

- 1) w ramach wszystkich terenów objętych planem zakazuje się lokalizacji reklam, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem U, MU, MWU, UP, PU z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 2) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 3) ustalenia pkt 1 nie obowiązują w stosunku do reklam, dla których do dnia wejścia w życie planu, wydano ostateczne decyzje lub przyjęto zgłoszenia; w przypadku ich przebudowy lub zmiany lokalizacji zaczynają obowiązywać ustalenia pkt 1.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. W planie z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zakazuje się z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń ust.1, lokalizacji nowych przedsięwzięć:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności, infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, przedsięwzięć związanych ze sportem i rekreacją, cmentarzami, prowadzoną rolniczą działalnością produkcyjną, realizacją dróg, infrastruktury technicznej i zabezpieczenia terenu, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - terenów oznaczonych symbolem MU, PU, U,
  - dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych w poszczególnych terenach przeznaczeń związanych z obsługą samochodową,
  - inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
  - realizacji dróg,
  - infrastruktury technicznej
  - zabezpieczenia terenu.
2. Zakazuje się jakiegokolwiek działalności związanej z trwałym: składowaniem, gromadzeniem odpadów.
3. Zakazuje się jakiegokolwiek nowej działalności związanej z przetwarzaniem odpadów lub wytwarzaniem na miejscu materiałów odzyskiwanych z odpadów.
4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
  - 1) nakazuje się dotrzymanie warunków określonych w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych oraz stosowanie urządzeń chroniących środowisko w celu ograniczenia emisji do powietrza;
  - 2) nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu oraz w gazach wylotowych określonych w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska.
5. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z przepisów ochrony środowiska;
- 2) ustala się, iż terenami dla których w oparciu o obowiązujące przepisy związane z ochroną środowiska i przyrody określono dopuszczalne poziomy hałasu są tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:
  - a) zabudowę mieszkaniową, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem MN,
  - b) zabudowę mieszkaniowo – usługową, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, oznaczone symbolem MNU i MU,
  - c) zabudowę mieszkaniowo – usługową, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, oznaczone symbolem MWU,

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, dla przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, takich jak: stacje paliw, parkingi wprowadza się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska dopuszcza się niwelację terenów masą ziemną i skalną powstającą podczas robót przygotowawczych i eksploatacyjnych, z zastrzeżeniem iż nie będzie ona prowadziła do zaburzenia stosunków wodnych oraz krajobrazu.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni;
- 2) nakazuje się, aby przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg publicznych uwzględnić w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi:
  - a) utworzenie pomiędzy chodnikiem a jezdnią pasa zieleni towarzyszącej w postaci żywopłotu lub pasa trawnika,
  - b) rezerwowanie terenu na lokalizację ścieżek rowerowych;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów z nakazem kompensacji przyrodniczej.

9. W ramach wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) SK-1 strefę ograniczeń w użytkowaniu obejmującą obszar proponowanego użytku ekologicznego.

W zasięgu strefy:

- a) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru strefy,
  - b) dopuszcza się możliwość lokalizacji punktów i wież widokowych;
- 2) strefę SK-2 - strefę ograniczeń w użytkowaniu obejmującą obszar proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

W zasięgu strefy:

- a) nakazuje się utrzymanie naturalnego charakteru stref oraz ich bioróżnorodności,
- b) nakazuje się ochronę fauny.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 11.** 1. Budynkami zabytkowymi chronionymi na mocy ustaleń planu, wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków są budynki, oznaczone na rysunku planu symbolem OE:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Rymera 43,
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Wrzosowej 41,
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Rymera 45,

- 4) budynek mieszkalny przy ul. Lompy 1,
- 5) budynek mieszkalny przy ul. Lompy 14,
  2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się:
    - 1) nakazy:
      - a) utrzymania kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych,
      - b) utrzymanie pokrycia dachowego lub wymiana na dachówkę ceramiczną oraz utrzymanie kąta i spadku dachów,
      - c) utrzymanie detalu architektonicznego,
      - d) utrzymania lub przywrócenie pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych;
    - 2) dopuszczenia:
      - a) przebudowy, rozbudowy przy zachowaniu, także w części dobudowywanej, wysokości i spadków dachu, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, a także ich podziałów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
      - b) zmiany sposobu użytkowania.- 3. Obiektami zabytkowymi innymi chronionymi na mocy ustaleń planu, wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków są obiekty małej architektury sakralnej, oznaczone na rysunku planu symbolem OI:
  - 1) pomnik ofiar Szybu Reden przy ul. Rydułtowskiej 43,
  - 2) kaplica architektoniczna przy ul. Rymera 38,
  - 3) krzyż kapliczkowy przy ul. Wrzosowej 41.- 4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania bryły oraz formy;
  - 2) zakaz przebudowy, rozbudowy i dobudowy oraz zmiany wyglądu elewacji w sposób zacierający cechy stylistyczne historycznego obiektu.- 5. Wskazuje się stanowisko archeologiczne i wyznacza się strefę ochrony archeologicznej: SA2 (AZP:103-43/34) dokumentujące ślad osadnictwa ze średniowiecza;
- 6. Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 12.** 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- 1) tereny komunikacji - drogi publiczne o symbolach: KDGP, KDZ, KDL, KDD,;
  - 2) tereny komunikacji – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnym KDX, drogi publiczne piesze o symbolu KDP takie jak: place, skwery, ścieżki;
  - 3) tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP takie jak: parki, zieleńce i inne ogólnodostępne założenia zieleni ogólnomiejskiej.
2. W przestrzeni publicznej:
- 1) nakazuje się oddzielenie ruchu pieszego od ruchu samochodowego na drogach kategorii gminnej;
  - 2) nakazuje się dostosowanie wysokości krawężników do potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku budowy, przebudowy lub remontu dróg;
  - 3) nakazuje się likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie pochylni jako uzupełnienia schodów;
  - 4) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;



- 5) nakazuje się by elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne, kosze na śmieci miały ujednolicony charakter w ramach terenu.

## **Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów**

#### **§ 13. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego MN:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczone przeznaczenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynikają z obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
- 3) nakazy :
  - a) działki wydzielane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 700,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 10,0 m i co najmniej 700,0 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachu:
    - w budynkach mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - pozostałych, w tym w garażach – jedno-, dwu-, wielospadowe o nachyleniu do 45°,
  - c) lokalizacja na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na 1 mieszkanie i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,
  - d) zapewnienie jednorodnej formy architektonicznej garaży w ramach działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków mieszkalnych 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 10,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 6,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30 m,
  - f) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 35%,
  - g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 60%,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 4) zakazy:
  - a) realizacji samodzielnych budynków z dopuszczonym przeznaczeniem,
  - b) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,
  - c) realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 5) dopuszczenia :
  - a) adaptacja istniejących poddaszy na lokale mieszkaniowe z zastrzeżeniem przepisów związanych z prawem budowlanym,
  - b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej,

#### **§ 14. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego MU:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowo – usługowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne.
- 3) nakazy :
  - a) działki wydzielane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 800,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachu:
    - w budynkach mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
    - w pozostałych obiektach, w tym w garażach - jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45°,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 10,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej 6,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30m,
  - d) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 40%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb:
    - dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 60%,
    - dla pozostałych działek – 40%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – 0,6,
    - dla pozostałej zabudowy - 0,8,
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsc parkingowych lub stanowisk w garażu dla 1 mieszkania i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,
- 4) zakazy: realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalno - usługowymi;
- 5) dopuszczenia :
  - a) realizacja dopuszczonego przeznaczenia w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 3 dla realizacji poszczególnych przeznaczeń,
  - b) adaptacja istniejących poddaszy na lokale mieszkaniowe z zastrzeżeniem przepisów związanych z prawem budowlanym,
  - c) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.
  - d) dopuszcza się usługi związane z obsługą samochodową.

#### **§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego MNU:**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3) nakazy :

a) działki wydzielane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek oraz powierzchni:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 800,0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – co najmniej 12,0 m i co najmniej 400,0 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – co najmniej 16,0 m i co najmniej 600,0 m<sup>2</sup>,

b) geometria dachu:

- w budynkach mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- w pozostałych obiektach, w tym w garażach - jedno-, dwu-, wielospadowe o nachyleniu do 45°,

c) maksymalna wysokość zabudowy

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych 3 kondygnacje lecz nie więcej niż 10,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej 6,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30 m,

d) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy –  $P_z$  – 50%,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych –  $P_b$  :

- dla działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną – 50%,
- dla pozostałych działek – 40%,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – 0,6,
- dla pozostałej zabudowy - 0,8,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

h) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 2 miejsc parkingowych lub stanowisk w garażu dla 1 mieszkania i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

4) zakazy: realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalno - usługowymi;

5) dopuszczenia :

a) realizacja dopuszczonego przeznaczenia w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 3 dla realizacji poszczególnych przeznaczeń,

b) adaptacja istniejących poddaszy na lokale mieszkaniowe z zastrzeżeniem przepisów związanych z prawem budowlanym,

c) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

**§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego MWU :**

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, usługi zdrowia, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3) nakazy :

a) geometria dachu :

- budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich,
- pozostałych obiektów , w tym w garażach – jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45°,

b) lokalizacji na działce budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu na 1 mieszkanie i co najmniej 1 miejsca parkingowego na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowego dopuszczonego planem lokalu użytkowego,

c) maksymalna wysokość zabudowy

- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 13,0 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej 16,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 30 m,

d) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 50%,

e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 40%,

f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy;

- dla istniejącej zabudowy – 0,6,
- dla pozostałej zabudowy - 0,8,

g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy – 0,4,
- dla pozostałej zabudowy - 0,01,

4) zakazy:

- a) usług transportowych i komunikacyjnych, za wyjątkiem salonów samochodowych,
- b) realizacji stacji paliw,
- c) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalno - usługowymi;

5) dopuszczenia :

- a) realizacja funkcji usługowej w tym usług publicznych oraz funkcji mieszkaniowej w odrębnych obiektach budowlanych z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 3 dla realizacji poszczególnych funkcji,
- b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca parkingowe w granicach działki budowlanej.
- c) wydzielenia samodzielnych działek - z garażami lub boksami garażowymi lub dla realizacji garaży lub boksów garażowych - na których procent terenów zabudowanych może wynosić 100%.

**§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego U :**

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa usługowa, taka jak obiekty handlowe, usługi, gastronomia, usługi hotelarskie, usługi publiczne, rzemiosło wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy :

a) geometria dachu:

- dla obiektów usługowych – jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45 °, łukowe,
- dla pozostałych obiektów – jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 15°,

b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 18,0 m,

c) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 60%,

- d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 40%;
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.

3) zakazy :

- a) zabudowy obiektami handlowymi, których powierzchnia sprzedaży przekracza powierzchnię określoną na podstawie ustawy,
- b) usług transportowych i komunikacyjnych, za wyjątkiem salonów samochodowych,
- c) realizacji stacji paliw,
- d) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami usługowymi;

4) dopuszcza się:

- a) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.
- b) jedno mieszkanie na działce budowlanej.

**§ 18.** Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **UP** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: usługi publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.
- 2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia.

3) nakazy:

a) geometria dachu:

- dla obiektów usługowych – jedno-, dwu- , wielospadowe o nachyleniu do 45°, łukowe,
- dla pozostałych obiektów – dachy płaskie,

b) maksymalna wysokość zabudowy –nie więcej niż 15,0 m,

c) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 60%,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 40%;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,

g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.

4) zakazy zagospodarowania i zabudowy tymczasowej oraz usług transportowych i komunikacyjnych,

5) dopuszcza się:

- a) usługi konferencyjno-szkoleniowe.
- b) jedno mieszkanie na działce budowlanej.

**§ 19.** Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **UT** :

1) podstawowe przeznaczenie terenów: zabudowa turystyczna taka jak hotele, motele, kempingi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: zaplecze techniczno -administracyjne

3) nakazy:

a) geometria dachu:

- dla obiektów usługowych – jedno-, dwu-, wielospadowe o nachyleniu do 45 °, łukowe,

- dla pozostałych obiektów – jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 15°,

b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 18,0 m,

c) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy –  $P_z$  – 50%,

d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych –  $P_b$  – 40%;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,

g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.

3) zakazy:

a) zabudowy obiektami handlowymi, których powierzchnia sprzedaży przekracza powierzchnię określoną na podstawie ustawy,

b) usług transportowych i komunikacyjnych, za wyjątkiem salonów samochodowych,

c) realizacji stacji paliw,

d) realizacji na działce garaży lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami usługowymi;

4) Dopuszczenia: mieszkania dla właścicieli i dysponentów obiektów.

**§ 20.** Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **US** :

1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji, w tym boiska, korty, ujeżdżalnie, tory, pola golfowe, strzelnice, hale sportowe, budynki sportowo rekreacyjne, pływalnie wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

a) wysokość zabudowy do 15 metrów,

b) procent powierzchni biologicznie czynnej –  $P_b$  – od 30%,

c) procent terenów zabudowanych –  $P_z$  – do 60 %,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,3;

f) geometria dachu: łukowe, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 80°

g) dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 10 miejsc parkingowych na 200 użytkowników oraz 1 miejsca postojowego dla autokaru, z zastrzeżeniem iż nakaz ten winien być zrealizowany bądź w granicach terenu bądź w jego bezpośrednim otoczeniu, to jest w zasięgu dojazdu do 100 m.

3) zakaz: zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa poza obsługującą dla krótkoterminowych wydarzeń.

4) dopuszczenia:

a) realizacja zaplecza sportowego i gospodarczego dla obiektów sportowych i rekreacyjnych,

b) utrzymanie istniejącej zabudowy,

c) realizacja obiektów funkcji takich jak gastronomia, administracja, handel detaliczny związany z działalnością przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem, iż ich powierzchnia nie przekroczy 20% powierzchni działki budowlanej,

**§ 21.** Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **KT** :

1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług obsługi komunikacji, w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, bazy transportowe i usługi transportowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, usługi publiczne .

3) nakazy :

- a) geometria dachu: indywidualnie;
  - b) nieprzekraczalna maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m;
  - c) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 40%;
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 40%;
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - g) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu, dla każdego rozpoczętych 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.
- 4) zakaz realizacji nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego pełnego uzbrojenia terenu w wymaganą infrastrukturę techniczną.

5) dopuszczenia :

- a) przeznaczenie działki budowlanej na obiekty produkcyjno-usługowe;
- b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

**§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego KS :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów: parkingi i garaże wielostanowiskowe naziemne i podziemne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu,

2) ustala się nakazy:

- a) procent terenów zabudowanych – Pz – do 60 %,
- b) procent terenów biologicznie czynnych – Pb – od 15 %,
- c) wysokość zabudowy do 10 m,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- f) geometria dachu: jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,

4) ustala się zakazy:

- a) lokalizacja stacji paliw,
- b) zagospodarowania i zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie par. 46
- c) budowy boksów garażowych pojedynczych i w zespołach,
- d) budowy garaży o konstrukcji stalowej.

**§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego PU :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług magazynowo – składowych samodzielnych lub zintegrowanych z obiektami produkcyjnymi, handel hurtowy, zabudowa produkcyjna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi.

3) nakazy :

- a) działki wydzielane w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 15,0 m i co najmniej 1000,0 m<sup>2</sup>,
- b) geometria dachu: łukowe, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 80°,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków nie więcej niż 15,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej 20,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 100 m,

- d) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 60%,
  - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 40%,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - g) minimalna intensywność zabudowy dla działki lub jej części 0,1;
  - h) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych;
- 4) zakazy:
- a) prowadzenia działalności wymagającej składowania materiałów sypkich poza przeznaczonymi na nie obiektami;
  - b) realizacji budynków, w których prowadzony jest wyłącznie handel detaliczny.

5) dopuszcza się parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach działki budowlanej.

#### § 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **IT** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej takiej jak: stacje przesyłowe, transformatorowe, rozdzielnie prądu, ujęcia i zbiorniki, przepompownie, budynki i budowle wodociągów wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się nakaz: zachowania dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej i zagospodarowania;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli innych niż przeznaczenia podstawowego;
- 4) dopuszcza się:
  - a) realizację dojazdów i dojazdów,
  - b) zamianę wolnostojących obiektów stacji transformatorowych na wbudowane w inny obiekt budowlany.

#### § 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **ZP** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzonej, tereny sportu i rekreacji wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczone przeznaczenie: jeden budynek administracyjno-socjalne na każdy teren wyznaczony w planie o parametrach: powierzchnia zabudowy nie więcej niż 100 m<sup>2</sup> wysokość zabudowy 8,0 m, dach płaski i co najmniej 2 miejsca parkingowe.
- 3) nakazy :
  - a) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, obiektów małej architektury, informacji wizualnej, lokalnych zadaszeń lub przykryć, zieleni urządzonej wysokiej i niskiej, oświetlenia,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 8,0 m,
  - c) maksymalny procent powierzchni całkowitej zabudowy – Pz – 10%,
  - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnych – Pb – 90%;
- 3) zakazy: lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem publicznej infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przeznaczenia dopuszczonego;
- 4) dopuszcza się :
  - a) urządzenia wodne,
  - b) ścieżki zdrowia, pola gier o naturalnych, trawiastych nawierzchniach,
  - c) remontu, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych.

#### § 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **ZS** :



- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zieleni wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakazy:
  - a) zachowania i utrzymania flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych;
  - b) zagospodarowania terenu nieutrudniającego odpływu wód powodziowych.
- 3) zakazy: lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem publicznej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy w gospodarstwach rolnych,
  - b) lokalizacja obiektów i budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną oraz mostów i kładek;
  - c) regulacja przebiegu wód powierzchniowych w sposób nie powodujący utraty ich naturalnego charakteru, wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych i wymogów ochrony przeciwpowodziowej;
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) infrastrukturę techniczną.

**§ 27. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **ZL** :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: lasy wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu.
- 2) nakazy: ochrona i utrzymanie lasów, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów o lasach oraz wymienionej w pkt. 4.
- 4) dopuszczenie tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych.

**§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **KDZ, KDL, KDD** :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: odpowiednio tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dla poszczególnych klas dróg na rysunku planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości dróg od 10,0 do 40,0 m, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach, a określone zostały dla poszczególnych klas to jest:
  - a) dla dróg klasy zbiorczej **KDZ** 20,0 m,
  - b) dla dróg klasy lokalnej **KDL** 12,0 m,
  - c) dla dróg klasy dojazdowej **KDD** 10,0 m;
- 3) zakazy :
  - a) realizacji nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi - nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej,
- 4) dopuszczenia :
  - a) uzupełniające przeznaczenie lub sposoby zagospodarowania – budowle dopuszczone w trybie przepisów o drogach, zieleń towarzysząca budowlom, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego,
  - b) realizacja infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
  - c) miejsca parkingowe wzdłuż dróg klasy **KDD, KDZ**,
  - d) lokalizacji podziemnego parkingu i innych podziemnych pomieszczeń użytkowych lub technicznych,
  - e) wykonanie prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości,

**§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolu przeznaczenia podstawowego **KDX** :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się zakaz różnicowania poziomów nawierzchni w przekroju poprzecznym.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 30.** 1. Na terenach objętych planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

2. Ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z cmentarzami iż w zasięgu stu pięćdziesięciu metrów, oznaczonych na rysunku planu SOC2, od terenów oznaczonych symbolem ZC nakazuje się podłączenie wszystkich budynków do sieci wodociągowej.

3. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) strefę dawnej płytkiej eksploatacji węgla kamiennego;
- 2) w zasięgu strefy mogą wystąpić deformacje terenów górniczych i niedogodne warunki posadowienia stwarzając potencjalne zagrożenie dla istniejących i nowych obiektów i budowli stąd ustala się skomplikowane warunki gruntowe w rozumieniu przepisów związanych z prawem budowlanym.

4. Na obszarze objętym planem wskazuje się tereny górnicze i obszary górnicze:

- 1) Radlin I (KW. S.A. Oddział KWK „Marcel”);
- 2) Rydułtowy I (KW. S.A. Oddział KWK Rydułtowy – Anna w Rydułtowach),

w zasięgu terenów górniczych mogą wystąpić deformacje terenu górniczego i niedogodne warunki posadowienia, stwarzając potencjalne zagrożenie dla istniejących i nowych obiektów i budowli.

5. Na obszarze objętym planem wyznacza się: obszar udokumentowanego złoża: węgla kamiennego Marcel E/wk, węgla kamiennego Rydułtowy E/wk

6. Na obszarze objętym planem w obrębie terenów górniczych ustala się obowiązek prowadzenia działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem informacji o czynnikach geologiczno-górniczych, dotyczących skutków eksploatacji górniczej, uzyskiwanych od właściwych organów nadzoru górniczego lub bezpośrednio od przedsiębiorcy górniczego.

7. Na terenach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Na terenach objętych planem nie występują tereny zamknięte.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 31.** 1. W granicach wszystkich terenów wydziełów nowych działek w tym łączeń, scaleń i podziałów, należy dokonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami i zasadami wymienionymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

2. Dla terenów wyznaczonych w planie, dla których nie wskazano minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni wydzielenia nowych działek, nowowydzielane działki w wyniku scalenia i podziału nieruchomości winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontów działek i powierzchni odpowiednio co najmniej 10 m i co najmniej 400 m<sup>2</sup> oraz gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego.

3. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10°. Dopuszcza się wyjątek od powyższego warunku w przypadku, gdy wzdłuż drogi publicznej istniejące podziały działek usytuowane są pod innym kątem niż 90°. W takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych.

4. W zależności od potrzeb w granicach terenów należy wydzielić drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m gwarantujące bezpośredni dojazd do poszczególnych działek budowlanych oraz dostęp do drogi publicznej.

5. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

6. Na terenach objętych planem nie występują wskazane w studium obszary wymagające obligatoryjnie przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 10.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 32. 1. W granicach ustalonych w planie stref występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń.

2. Ograniczenia te uwzględniono w planie w indywidualnie ustalonych dla poszczególnych przeznaczeń, stref i terenów parametrach tj.: nieprzekraczalnych liniach zabudowy, procencie terenów zabudowanych, procencie terenów biologicznie czynnych, wysokości zabudowy.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

§ 33. 1. Plan określa system komunikacji wyznaczając:

- 1) tereny dróg układu podstawowego – oznaczone symbolami na rysunku planu KDZ
- 2) tereny dróg układu uzupełniającego: KDL
- 3) tereny dróg układu usługowego, do którego należą wszystkie nie wymienione w punkcie 1 i 2 drogi publiczne.

2. Wskazany w ust.1 system komunikacji stanowi powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 34. Plan wyznacza tereny dróg publicznych – **KDZ, KDL, KDD** podstawowe przeznaczenie terenu: odpowiednio tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, tereny dróg publicznych klasy lokalnej, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu. Ustalenia planu dla terenów o symbolach **KDZ, KDL, KDD** określono w § 28.

§ 35. Dla wszystkich terenów dróg publicznych niezależnie od ich klasy technicznej, ustala się:

- 1) nakazy:
  - a) należy pozostawić i ochronić, położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej: takie jak kapliczki i krzyże przydrożne,
  - b) w odniesieniu do istniejącej położonej w liniach rozgraniczających dróg zabudowy lub obiektów budowlanych mają zastosowanie przepisy odrębne, w tym dopuszczenie pozostawienia bez zmian istniejącej zabudowy, ogrodzeń itp. elementów zagospodarowania, z uwagi na dopuszczone odstępstwa od normatywnych linii rozgraniczających w terenach zabudowanych, z jednoczesnym uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) należy chronić istniejące w pasach drogowych szpalery i aleje drzew jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.
- 2) zakazy: nowa, rozbudowywana lub odbudowywana zabudowa wewnątrz linii rozgraniczających drogi, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów odrębnych, w tym wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej.
- 3) dopuszczenia: uzupełniające przeznaczenia lub sposoby zagospodarowania – budowle dopuszczone w trybie przepisów odrębnych, zieleń towarzysząca, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego, reklamy i informacja wizualna, mała architektura.

§ 36. 1. Zapotrzebowanie parkingowe dopuszcza się realizować w granicach poszczególnych terenów w oparciu o parkingi i garaże z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

2. Dla terenów i działek, w zależności od ich przeznaczenia, plan ustala następujące zasady bilansowania potrzeb parkingowych:

- 1) dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, potrzeby parkingowe winny być bilansowane w ich granicach, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w normatywnych liniach rozgraniczających dróg oraz parkingów ogólnodostępnych, dopuszczenie dotyczy również działek, na których planowana jest rozbudowa w rzucie istniejących obiektów, nie odnosi się natomiast do przypadków budowy nowych samodzielnych budynków na działkach już zabudowanych;
- 2) na działkach niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu, dla wszystkich nowych budynków realizowanych na działkach budowlanych jeszcze niezabudowanych lub działkach, które staną się niezabudowane w wyniku wyburzenia obiektów istniejących, od dnia wejścia w życie planu obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych,
3. Ustala się zakaz lokalizacji nowych indywidualnych i wielostanowiskowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczających teren od strony dróg publicznych, za wyjątkiem dróg dojazdowych KDD oraz garaży wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu. Zakaz nie dotyczy garaży wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych oraz garaży istniejących lub posiadających ostateczne decyzje w dniu wejścia w życie planu.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

§ 37. 1. Dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) ustala się utrzymanie istniejących i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o symbolach **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz drogach wewnętrznych z uwzględnieniem warunków zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się ich utrzymanie i realizację poza terenami o których mowa w pkt 1 pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy obsługi technicznej o szerokości uzależnionej od ich rodzaju, strefy kontrolowane na których nie należy sytuować budynków, dokonywać nasadzeń drzew i krzewów oraz nie należy lokalizować elementów małej architektury na trwałe związanych z gruntem; szerokość pasa roboczego będzie ustalana indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci;
- 4) w przypadkach kolizji nowej zabudowy z sieciami infrastruktury ich przebudowę dopuszcza się na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci;
- 5) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;
- 6) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli związanych z infrastrukturą techniczną służącą obsłudze terenów, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a są określone lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- 7) wszelkie oznaczone na rysunku planu istniejące i planowane przebiegi sieci mają charakter orientacyjny i odnoszą się wyłącznie do podstawowych systemów zasilania i obsługi.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy powiązać z układem zewnętrznym poprzez istniejące odcinki infrastruktury, z dopuszczeniem powiązań nowymi odcinkami ze względów technicznych lub topograficznych.

§ 38. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci elektroenergetycznych** są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznych;
- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
- 3) sukcesywna rozbudowa i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;
- 4) sukcesywna rozbudowa linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 39.** Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci wodociągowej** są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci i urządzeń wodociągowych;
- 2) obowiązuje zagwarantowanie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych,
- 3) dopuszczenie lokalnego poboru wody ze studni przydomowych.

**§ 40.** Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci kanalizacyjnej** są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych, odpowiednio sanitarnej, deszczowej,
  - b) realizować dla nowych lub przebudowywanych istniejących obiektów i budowli uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantujące ochronę wód podziemnych,
- 2) obowiązuje zakaz budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych wykonania przyłącza kanalizacyjnego dopuszcza się wymienione powyżej objekty;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z ulic publicznych, a także z parkingów, placów manewrowych i magazynowo-składowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska,
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu pasa drogowego dróg kategorii powiatowej.

**§ 41.** Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci ciepłowniczych** są następujące:

- 1) dopuszcza się indywidualne ekologiczne systemy grzewcze wykorzystujące m.in. energię elektryczną, olej, gaz, energię słoneczną, geotermię;
- 2) obowiązuje zakaz stosowania lokalnych systemów ogrzewania o sprawności energetycznej poniżej 80%.

**§ 42.** Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci gazowniczych** są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować pokrycie zapotrzebowania na gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń gazowniczych;
- 2) obowiązuje nakaz zachowania dla urządzeń gazowniczych kontrolowanych stref, nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu.
- 3) dopuszczenie lokalizacji naziemnych instalacji zbiornikowych na gaz płynny, w miejscach niewidocznych z podstawowego i uzupełniającego układu drogowego, przysłoniętych budynkami, budowlami, zielenią izolacyjną, w odległości powyżej 10m od linii rozgraniczających tych dróg.

**§ 43.** Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci telekomunikacyjnych** są następujące:

- 1) w obszarze planu należy zagwarantować dostęp do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami planu lokalizację nowej inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach i obiektach z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 4) obowiązuje zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno – prawnych związanych z ich realizacją.

**§ 44.** Ustalenie planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy **sieci innych**, takich jak telewizja kablowa, alarmowa, internetowa: w obszarze planu utrzymuje się istniejące i dopuszcza nowe sieci, realizowane zgodnie z obowiązującymi normami.

**§ 45.** Ustalenia planu w zakresie **gospodarki odpadami** są następujące: dla całego obszaru objętego planem obowiązują przepisy związane z odpadami.

### **Rozdział 13.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 46. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu:

- 1) obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 2) wiat oraz obiektów stróżówek na parkingach strzeżonych.

### **Rozdział 14.**

#### **Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 47. Ustala się, określoną w stosunku procentowym opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla wszystkich nieruchomości lub ich części położonych planie w wysokości: 20%.

### **Rozdział 15.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Radlina.

§ 49. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Radlinie

**mgr inż. Jacek Sobik**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr BRM.0007.091.2013  
Rady Miejskiej w Radlinie  
z dnia 19 grudnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA RADLIN**  
**o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego**  
**do publicznego wglądu projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. nr 647 z późn. zm.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca 2013 r. do 2 sierpnia 2013r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. nr 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Radlinie stwierdza iż, w ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 5 uwag zawierające 29 kwestii. Rada Miejska w Radlinie rozstrzyga nieuwzględnione uwagi przez Burmistrz Miasta Radlin w sposób wynikający z tabeli nr 1 tj. utrzymuje rozstrzygnięcie Burmistrz Miasta Radlina

**Uwagę oznaczoną nr 1.1** w wykazie uwag, dotyczącą zmiany przeznaczenia części działki nr 4390/35 z terenów usług sportowych na działkę budowlaną. - **nie uwzględnia się**

Wskazany teren zgodnie z ustaleniami studium znajduje się w terenie oznaczonym jako tereny sportu i rekreacji US. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi narusza ustalenia Studium.

**Uwagę oznaczoną nr 1.2** w wykazie uwag dotyczącą zmiany przebiegu drogi przez działkę o nr 4390/35 - **nie uwzględnia się**

Z uwagi, na fakt iż wyznaczony teren sportowy oznaczony symbolem 1.US winien posiadać dobrą obsługę komunikacyjną, wskazano po jego północnej stronie publiczny ciąg pieszo-jezdny. Ponadto wskazany ciąg pieszo-jezdny gwarantuje również obsługę nowo wyznaczonym terenom pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany przebieg nie uniemożliwi zagospodarowania działek od strony północnej na cele mieszkaniowe, a jego przesunięcie w kierunku południowym nie wpłynie na możliwość korzystniejszego zagospodarowania działki nr 4390/35.

**Uwagę oznaczoną nr 2.1** w wykazie uwag, dotyczącą zmiany lokalizacji drogi dojazdowej na działce 2471/35 - **nie uwzględnia się**

Wskazany teren zgodnie z ustaleniami studium znajduje się w terenie oznaczonym jako tereny sportu i rekreacji US. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi narusza ustalenia Studium.

**Uwagę oznaczoną nr 2.2** w wykazie uwag, dotyczącej odstąpienia od zmiany przeznaczenia działki 2471/35 z terenów usług sportowych - **nie uwzględnia się**

Z uwagi, na fakt iż wyznaczony teren sportowy oznaczony symbolem 1.US winien posiadać dobrą obsługę komunikacyjną, wskazano po jego północnej stronie publiczny ciąg pieszo-jezdny. Ponadto wskazany ciąg pieszo-jezdny gwarantuje również obsługę nowo wyznaczonym terenom pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wskazany przebieg nie uniemożliwi zagospodarowania działek od strony północnej na cele mieszkaniowe, a jego przesunięcie w kierunku południowym nie wpłynie na możliwość korzystniejszego zagospodarowania działki nr 2471/35.

**Uwagę oznaczoną nr 3.1** w wykazie uwag, dotyczącej umieszczenia w planie istniejącej drogi – doprowadzając do zgodności ze Studium - **nie uwzględnia się**

W ramach studium przedmiotową drogę w rejonie granicy południowej Gminy Radlin z Gminą Wodzisław Śląski, w pobliżu ulic Napierskiego, Letniej, kard. B. Komink wskazano jako jedne z wariantów, z uwagi na istniejące zagospodarowanie rozpoznane na etapie planu brak możliwości zrealizowania drogi w tym przebiegu.

**Uwagę oznaczoną nr 3.3** w wykazie uwag, dotyczącej zmiany strefy z 4.MU na KT - **nie uwzględnia się**

Zgodnie z ustaleniami planu stacja LPG znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej 4.MU. Zgodnie z PKDiU stacje paliw, w tym LPG są traktowane jako działalność usługowa, w związku z powyższym nie ma konieczności wydzielania odrębnego terenu planu.

**Uwagę oznaczoną nr 4.8** w wykazie uwag, dotyczącą usunięcia treści na temat cmentarza, ze względu na ich brak - **nie uwzględnia się**.

Uwzględnia się w zakresie zasięgu 50 m od granicy cmentarza.

**Uwagę oznaczoną nr 5.2** w wykazie uwag, dotyczącą zmiany zapisu projektu planu w par.9 ust.1 poprzez dopisanie do punktu 1) tiretu w brzmieniu „, wydobywanie kopalin ze złoża metodą podziemną o wydobywaniu kopalin nie mniejszym niż 100 000 m<sup>3</sup> na rok” – **nie uwzględnia**.

#### **Uzasadnienie.**

Zgodnie z zapisami par.9 ust.1 zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko odnosi się wyłącznie do nowych inwestycji. Zgodnie z ustaleniami „Studium ...”, jak również pozostałymi dokumentami strategicznymi na terenie miasta Radlina nie planuje się realizacji nowych kopalń, których wskazano do zmiany zapis mógłby dotyczyć.

**Uwagę oznaczoną nr 5.3** w wykazie uwag, dotyczącą dopisanie w par.9 ust.7 po słowach „,przygotowawczych i eksploatacyjnych” słów „,odpadami wydobywczymi” – **nie uwzględnia**.

#### **Uzasadnienie.**

Zgodnie z ustawą z dnia 10 lipca 2008r. o odpadach wydobywczymi (Dz.U. 138 poz.865 z 31 lipca 2008r. z późniejszymi zmianami) za odpady wydobywcze uznaje się „,odpady pochodzące z poszukiwania, rozpoznawania, wydobywania, przeróbki i magazynowania kopalin ze złóż”. Zgodnie z powyższą ustawą „,3.Posiadacz odpadów wydobywczymi jest obowiązany w pierwszej kolejności do poddania ich odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekonomicznych, do ich unieszkodliwienia zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska lub programem gospodarowania odpadami wydobywczymi, przy uwzględnieniu najlepszych dostępnych technik, o których mowa w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. 4.Posiadacz odpadów wydobywczymi jest obowiązany do przekazania odpadów wydobywczymi, które z przyczyn technologicznych lub ekonomicznych nie mogą być poddane odzyskowi, do najbliższej położonych miejsc, w których mogą być poddane unieszkodliwieniu, przy uwzględnieniu najlepszych dostępnych technik, o których mowa w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w szczególności do obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczymi.”. Tym samym

Posiadacz odpadów powinien przed ich wprowadzeniem do środowiska poddać je procesowi unieszkodliwienia i odzyskowi. Składowanie odpadów w dowolnym miejscu, a za takie należy uznać dopuszczenie, o które wnioskują składający uwagę, niwelowania odpadami terenu jest niezgodne zarówno z ustaleniami „Studium...” ale również z przepisami o ochronie środowiska.

Zgodnie z ustawą z dnia 10 lipca 2008r. o odpadach wydobywczymi (Dz.U. 138 poz.865 z 31 lipca 2008r. z późniejszymi zmianami) za odpady wydobywcze nie uznaje się mas ziemnych lub skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż.

Wprowadzony zapis, który dopuszcza niwelację za pomocą mas skalnych poeksploatacyjnych, nie narusza zasad ochrony środowiska, a jako produkt z odzysku i unieszkodliwiania odpadów wydobywczymi nie stanowi zagrożenia dla środowiska i życia ludzi.

**Uwagę oznaczoną nr 5.6** w wykazie uwag, dotyczącą zmiany zapisu par.30 ust.2 pkt.2 akapit 1 „, w zasięgu terenów górniczych mogą wystąpić deformacje terenu górniczego, stwarzając potencjalne zagrożenie dla powstania uszkodzeń w istniejących i nowych obiektach i budowlach – uwzględnia w zakresie dopisanie do treści pkt.2 słów „,deformacje terenu górniczego” .

#### **Uzasadnienie.**



Korekta zapisu gwarantuje poinformowanie potencjalnych inwestorów o możliwych zagrożeniach związanych z działalnością górnictwem.

**Uwagę oznaczoną nr 5.11 w wykazie uwag, dotyczącą błędnego wykreślenia granic obszarów górniczych - nie uwzględnia się.**

#### Uzasadnienie.

Projekt planu został uzgodniony przez Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Rybniku postanowieniem RYB.512.18.2013.ZR z dnia 7 czerwca 2013r., które to postanowienie zostało przesłane do wiadomości składającemu uwagę.

W stosunku do uwag(zagadnień) przyjęto następujące stanowisko zaprezentowane w tabeli nr.1.

tabela nr.1

### Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr uwagi	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	ROZSTRZYGNIECIE BURMISTRZ MIASTA RADLIN	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.1	29-07-2013	Radecka Jolanta Ul. Domeyki 6d 44-310 Radlin	zmiana przeznaczenia terenu z US na budowlaną związaną z budownictwem mieszkaniowym	4390/35	US	---	NIE
	1.2			zmiana przebiegu drogi mającej podzielić działkę	4390/35	US	---	NIE
2	2.1	06-06-2013	Bernard Sosna ul. K. Napierskiego 43 44-310 Radlin	zmiana drogi dojazdowej mającej przebiegać przez działkę	2471/35	US	---	NIE
	2.2			odstąpienie od utworzenia terenów usług sportowych na tej działce	2471/35	US	---	NIE
3	3.1	14-08-2013	Aleksander Żmijewski ul. Mariacka 169A 44-310 Radlin	brak drogi w rejonie granicy południowej Gminy Radlin z Gminą Wodzisław Śląski, w pobliżu ulic Napierskiego, Letniej, kard. B. Kominka (w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radlin widnieje pod symbolem KDZ). Prośba o uwzględnienie jej w planie zagospodarowania		61.MNU	---	NIE
	3.3			przekwalifikowanie terenu 4.MU na ul. Rymera na strefę KT	4066/29	4.MU	---	NIE

				ze względu istniejącej tam stacji LPG				
4	4.8	14-08-2013	Aleksander Żmijewski ul. Mariacka 169A 44-310 Radlin	usunięcie w planie nr 7 rozdział 8§30 ust. 2 dotyczącego cmentarzy ponieważ w granicach opracowywanego planu nie ma cmentarzy			TAK	NIE
5.	5.1	16-08-2013	Kompania Węglowa S.A. Oddział KWK Marcel Ul. Powstańców 30	Zmiana zapisu projektu planu w par.9 ust.1 poprzez dopisanie do punktu 1) tiretu w brzmieniu „wydobycie kopaliny ze złoża metodą podziemną o wydobyciu kopaliny nie mniejszym niż 100 000 m3 na rok”	Obszar planu		---	NIE
	5.2			Dopisanie w par.9 ust.7 po słowach „przygotowawczych i eksploatacyjnych” słów „odpadami wydobywczymi”			---	NIE
	5.3			Zmian zapisu par.30 ust.6 pkt.2 akapit 1 „w zasięgu terenów górniczych mogą wystąpić deformacje terenu górniczego, stwarzając potencjalne zagrożenie dla powstania uszkodzeń w istniejących i nowych obiektach i budowlach”			TAK	NIE
	5.6			Błędnie określone granice obszarów górniczych			---	NIE
	5.11							

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr BRM.0007.091.2013  
Rady Miejskiej w Radlinie  
z dnia 19 grudnia 2013 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA RADLIN**

### **dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. nr 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)

Rada Miejska w Radlinie

rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.