

6 m /

Projekt

z dnia 30 listopada 2020 r.

Zatwierdzony przez

168/2020

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera - obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej - obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej - obszar nr 3 w Mikołowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr VII/65/2019 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – teren nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – teren nr 2, przy ul. Młyńskiej – teren nr 3 w Mikołowie.

Rada Miejska Mikołowa

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 grudnia 2017 r., uchwałą Nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie.

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych przy ul. Elsnera – obszar nr 1, przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3 w Mikołowie, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Elsnera – obszar nr 1, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Oświęcimskiej – obszar nr 2, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu dla obszaru położonego przy ul. Młyńskiej – obszar nr 3, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) załącznik nr 5 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa 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;
- 6) załącznik nr 6 - Dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje trzy obszary w granicach określonych na rysunkach planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Ustalenia ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całych obszarów objętych planem;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Ustalenia końcowe.

3. W planie nie określa się, gdyż nie występują przesłanki do ustalenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne ustaleń planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczące przeznaczenia terenu:

a) **na obszarze nr 1:**

- **UZ** – teren zabudowy usług zdrowia - ośrodek hipoterapii i rehabilitacji,
- **US** - teren sportu i rekreacji,
- **ZE** - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej,

b) **na obszarze nr 2:**

- **US** - tereny sportu i rekreacji,

c) **na obszarze nr 3:**

- **RU** - tereny produkcji rolniczej, upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt – koni,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **MN/U/KP** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz parkingów,
- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **KDZ** - teren drogi publicznej klasy „zbiornicza”,
- **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”.

2. Rysunki planu zawierają oznaczenia graficzne elementów przyjętych na podstawie przepisów odrębnych:

1) **na obszarze nr 1:**

- a) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 338/1 do 402,
- b) granice obszaru górniczego Halemba II pokłady od 403/1 do 510,
- c) granice obszaru górniczego "Śmiłowice",
- d) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Halemba II”,

- e) granice złoża metanu pokładów węgla „Halemba II”,
- f) granice złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki”,
- g) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”,
- h) obejmujące cały obszar planu:
 - granice terenu górniczego „Halemba I/II”,
 - granice terenu górniczego "Śmiłowice",
 - granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;

2) na obszarze nr 2:

- a) granica administracyjna miasta Mikołowa,
- b) obejmujące cały obszar planu:
 - granice terenu górniczego „Bielszowice”,
 - granice obszaru górniczego „Bielszowice III”,
 - granice złoża węgla kamiennego „Zabrze Bielszowice”,
 - granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica;

3) na obszarze nr 3:

- a) granica administracyjna miasta Mikołowa,
- b) obejmujące cały obszar planu: granice złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.

3. Rysunki planu zawierają oznaczenia graficzne informacyjne elementów nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 3) istniejąca infrastruktura techniczna:

a) na obszarze nr 1:

- napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 220kV,
- sieci wodociągowe,
- sieci kanalizacyjne,
- sieci gazowe,
- sieci elektroenergetyczne (pozostałe),

b) na obszarze nr 2:

- sieci elektroenergetyczne,

c) na obszarze nr 3:

- sieci wodociągowe magistralne i technologiczne,
- sieci wodociągowe,
- sieci kanalizacyjne,
- sieci elektroenergetyczne,
- sieci telekomunikacyjne.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych nie większym niż 12° , niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie obiektu budowlanego;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta - budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno – ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 5) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz **elementy systemu informacji miejskiej**;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także termomodernizacji budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 9) **nieuciążliwych usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni ustalonej przez przepisy ustawy Prawo budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: zdrowia - gabinety lekarskie, nauki i oświaty, kultury – pracownie artystyczne i galerie, wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, usługi obsługi turystyki;
- 10) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z pominięciem obiektów budowlanych i jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 13) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje co najmniej 51% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie

pod zabudowę, co najmniej 51% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – stanowiący nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, nie więcej niż 49% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 16) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 17) **terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji - t.j. boiska, place zabaw, obiekty i urządzenia do jazdy konnej;
- 18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć **powierzchnię zabudowy** wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu działki budowlanej; wyrażony w procentach;
- 19) **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 20) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyłączeniem wysokości budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 21) **zabudowie usług turystycznych** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego;
- 22) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także budynki w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 3 nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usługowej nie dopuszcza się: zabudowy usług handlu, usług obsługi pojazdów, stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;
- 23) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m² o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usług handlu nie dopuszcza się: stacji paliw, sprzedaży maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całych obszarów objętych planem

§ 5. Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy Rozdziału 3.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych i nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:

a) uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych,

b) koordynujących bezkolizyjne współistnienie ruchu pieszego i rowerowego.

2. Dla terenów w całym obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na usługi handlu o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,
- c) lokalizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m,
- d) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b,
- e) lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dachów zielonych na budynkach,
- b) realizację garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych;

3) ustala się, że kolorystyka dachów wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy dachów zielonych;

4) dla terenów w całym obszarze planu ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych lub blachy od strony przestrzeni publicznych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy 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, za wyjątkiem:

- 1) inwestycji celu publicznego z zakresu: infrastruktury technicznej, drogowej, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin oraz przedsięwzięć dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu;
- 2) zabudowy systemami fotowoltaicznymi zlokalizowanymi na dachach budynków;
- 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt;
- 4) wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że: poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. Dla terenów w całym obszarze planu ustala się:

1) nakaz:

- a) ochrony wód, gleby i ziemi przed degradacją lub zanieczyszczeniem, w tym w trakcie prac budowlanych,
- b) ochrony terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych (ZE),
- c) ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem,
- d) zagospodarowania zieleni powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- e) ochrony rowów melioracyjnych i istniejących drenaży;

2) zakaz:

- a) prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego - przekraczających wartości dopuszczalne,

- b) zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych:

1. Objęty planem **obszar nr 1** położony jest:

- 1) w terenie górniczym „Halemba I/II”;
- 2) w terenie górniczym „Śmiłowice”;
- 3) częściowo w obszarze górniczym:
 - a) "Halemba II" pokłady od 403/1 do 510,
 - b) "Halemba II" pokłady od 338/1 do 402,
 - c) "Śmiłowice”;
- 4) częściowo w obszarze złoża:
 - a) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Halemba II”,
 - b) metanu pokładów węgla „Halemba II”,
 - c) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Śmiłowice”,
 - d) metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów – Panewniki”.

2. Objęty planem **obszar nr 2** położony jest:

- 1) w terenie górniczym „Bielszowice”;
- 2) w obszarze górniczym „Bielszowice III”;
- 3) w obszarze złoża węgla kamiennego „Zabrze Bielszowice”.

3. Objęty planem **obszar nr 3** położony jest: w obszarze złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”.

4. Dla objętych planem **obszarów nr 1 i nr 2**, położonych w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 – Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica, w zakresie ochrony wód podziemnych, ustala się:

- 1) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego;
- 2) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych;
- 3) zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ścieków zgodnie z ustaleniami w §12 ust. 4 i ust. 5.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami UZ, US, MN, U, MN/U/KP, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym określają przepisy Rozdziału 3.

3. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2, z wyłączeniem terenów rolnych, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarach planu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi planu w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, obejmującej także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach Rozdziału 3.

2. Ustala się dla obszarów objętych planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszarów planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi w ramach terenów oznaczonych symbolami:

1) na objętym planem obszarze nr 1 – 1KDD;

2) na objętym planem obszarze nr 3 – 1KDZ, 2KDD.

3. Ustala się dla obszarów objętych planem następujące zasady obsługi parkingowej:

1) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;

2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym:

- dla sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe; dla niezabudowanych kubaturowo terenów sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 50 użytkowników,

- dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,

- dla zabudowy usług handlu - 1 stanowisko dla każdego 40 m² powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,

c) dla zabudowy związanej z produkcją rolniczą, uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 450 m² powierzchni zabudowy,

d) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-c: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętych 100 m² powierzchni zabudowy;

3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

4) w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować stanowiska postojowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności;

5) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych: w obiektach, jako terenowych (naziemnych) i podziemnych;

6) do stanowisk postojowych zalicza się także miejsca w garażach.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W całym obszarze planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu:

1) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;

2) w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

2. Ustala się dla obszarów objętych planem:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zewnętrznym układem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- a) zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszcza się realizację studni zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

4. Ustala się zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, do systemu kanalizacji miejskiej, z preferencją systemu rozdzielczego;
- 2) dopuszcza się stosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i kanalizacji deszczowej,
 - b) zastosowanie rozwiązań indywidualnych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich,
 - c) zastosowanie zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych przed odprowadzeniem do środowiska.

6. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą;
- 2) z indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych;
- 3) zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) z indywidualnych zbiorników gazu.

8. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,
 - b) wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne zlokalizowane na dachach budynków,
 - c) budowę stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej.

9. Ustala się zasady dotyczące telekomunikacji: rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej.

10. Ustala się zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
- 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze: zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.

§ 13. Ustala się dla wszystkich terenów w obszarach planu stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20% słownie: dwadzieścia procent.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. 1. Na obszarze planu nr 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1UZ ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usług zdrowia – ośrodek hipoterapii i rehabilitacji;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 3:**
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe,
 - c) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - d) zabudowa usług turystycznych,
 - e) zabudowa usług gastronomicznych,
 - f) zabudowa administracyjno – biurowa,
 - g) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - h) budynki gospodarcze, garaże,
 - i) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - j) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - k) zieleń, łąki, pastwiska,
 - l) infrastruktura techniczna,
 - m) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - n) obiekty małej architektury,
 - o) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **dopuszcza się:**
 - a) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) obiektów małej architektury: 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy z zastrzeżeniem lit. d:
- a) płaskie, łukowe,
 - b) wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - płaskie,
 - dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 15. 1. Na **obszarze planu nr 1** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne i stanowiska postojowe,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) zieleń, łąki, pastwiska,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **zakaz** lokalizacji budynków;
- 4) **dopuszcza się** realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu **1UZ**.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) obiektów małej architektury: 5 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m².

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 16. 1. Na obszarze planu nr 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZE ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zieleń - obudowa ekologiczna cieków wodnych;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne,
 - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) dojścia,
 - e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
- 3) **zakaz** lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych : 12 m.

§ 17. 1. Na obszarze planu nr 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - b) zieleń przydrożna,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDD (ul. Elsnera) - 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 18. 1. Na obszarze planu nr 1 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi wewnętrznej;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - b) zieleń przydrożna;

c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDW - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz placu manewrowego.

§ 19. 1. Na obszarze planu nr 2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne i stanowiska postojowe,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) zieleni, łąki, pastwiska,

d) infrastruktura techniczna,

e) obiekty małej architektury,

f) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **zakaz** lokalizacji budynków;

4) **dopuszcza się** realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych wyłącznie związanych z zabudową ustaloną na terenie **3US**.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 45%;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) obiektów małej architektury: 5 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 20. 1. Na obszarze planu nr 2 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) zabudowa usług sportu i rekreacji - ośrodek jazdy konnej,

b) zabudowa usług zdrowia – ośrodek hipoterapii i rehabilitacji,

c) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe,

d) zabudowa usług turystycznych,

e) zabudowa usług gastronomicznych,

f) zabudowa administracyjno – biurowa,

g) budynki gospodarcze, garaże,

h) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

i) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

- j) zielen, łąki, pastwiska,
- k) infrastruktura techniczna,
- l) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- m) obiekty małej architektury,
- n) elementy wyposażenia miejskiego.

3) **dopuszcza się** realizację zabudowy wyłącznie związanej z zabudową usług sportu i rekreacji - ośrodkiem jazdy konnej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 49%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) obiektów małej architektury: 5 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
 - a) płaskie, łukowe,
 - b) dwuspadowe i wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 21. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IRU ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) zabudowa, w tym obiekty pomocnicze, związana z produkcją rolniczą, uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt – koni,
- b) stajnie dla koni, hale ujeżdżeniowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) zabudowa usług turystycznych,
- b) zabudowa usług gastronomicznych,
- c) zabudowa usług sportu i rekreacji,
- d) zabudowa administracyjno – biurowa,
- e) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- f) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
- g) budynki gospodarcze, garaże,
- h) pojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- i) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- j) zieleń, łąki, pastwiska,
- k) infrastruktura techniczna,
- l) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- m) obiekty małej architektury,
- n) elementy wyposażenia miejskiego;

3) dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- b) realizację lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) obiektów małej architektury: 6 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy z zastrzeżeniem lit. d:
 - a) płaskie, łukowe,
 - b) wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - płaskie,
 - dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,

- wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,

e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;

7) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

b) dopuszcza się dachy w odcieniach zieleni z wyłączeniem dachu na budynku mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym,

c) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy.

§ 22. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2RU ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** produkcja rolnicza, uprawy rolne oraz chów i hodowla zwierząt – koni;

2) **przeznaczenie dopuszczalne,** z zastrzeżeniem pkt 3:

a) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,

b) budynki gospodarcze,

c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

e) zieleń, łąki, pastwiska,

f) infrastruktura techniczna,

g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

h) obiekty małej architektury,

i) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **dopuszcza się:**

a) realizację parkingów naziemnych i stanowisk postojowych oraz budynków gospodarczych wyłącznie związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu **1RU**,

b) realizację zabudowy z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego wyłącznie związanej z obsługą przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 65%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,

b) obiektów małej architektury: 6 m,

c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,2;

5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) płaskie, łukowe,

- b) wielospadowe,
 - c) o indywidualnej geometrii;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu, odcienie zieleni,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy.

§ 23. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U, 2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług turystycznych,
- b) zabudowa usług gastronomicznych,
- c) zabudowa administracyjno – biurowa,
- d) zabudowa usług sportu i rekreacji,
- e) zabudowa usług handlu,
- f) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze,
- b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- d) zieleni,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- g) obiekty małej architektury,
- h) elementy wyposażenia miejskiego;

3) zakaz realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu: 2 kondygnacje, 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne i 12 m,
 - b) budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2,
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:

- a) płaskie, lukowe,
- b) dwuspadowe i wielospadowe,
- c) o indywidualnej geometrii,
- d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;

8) kolorystyka:

- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
- b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 24. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:**
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) ogrody przydomowe,
 - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
 - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
 - e) zieleni,
 - f) infrastruktura techniczna,
 - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - h) obiekty małej architektury,
 - i) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) **zakaz** sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu;
- 4) **dopuszcza się** nieuciążliwe usługi wbudowane.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,

- d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,05;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
 - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy,
 - c) dopuszcza się:
 - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
 - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

§ 25. 1. Na **obszarze planu nr 3** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U/KP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa usługowa,
- c) parkingi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) przeznaczenie dopuszczalne:
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) ogrody przydomowe,
- d) dojazdy, dojścia,
- e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- f) zieleni,

- g) infrastruktura techniczna,
- h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- i) obiekty małej architektury,
- j) elementy wyposażenia miejskiego;

3) **zakaz:**

- a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż **100 cm** od poziomu terenu,
- b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;

4) **dopuszcza się** realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m,
 - c) obiektów małej architektury: 5 m,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,05,
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
 - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
 - e) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
 - f) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
 - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy,
 - c) dopuszcza się:
 - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,

- stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m².

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 16 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90⁰ +/- 15⁰.

§ 26. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,

b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,

d) zieleń przydrożna,

e) infrastruktura techniczna,

f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDZ - 25 m.

§ 27. 1. Na obszarze planu nr 3 dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:** teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

b) zieleń przydrożna,

c) infrastruktura techniczna,

d) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 2KDD - 10 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta.

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

KIEROWNIK
Biura Planowania Przestrzennego

inż. Agnieszka Martynus

Michał Stempin

RADCA PRAWNY
KT 2321

IZ up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA

Mateusz Handel

