

**UCHWAŁA NR XLV/354/06
RADY MIASTA RYDUŁTOWY**

z dnia 30 stycznia 2006 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy
obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/9**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy uchwalonego Uchwałą XXI/179/2000 Rady Miasta Rydułtowy z dnia 30 czerwca 2000 r.

**Rada Miasta Rydułtowy uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy
obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/9**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmujący obszar oznaczony symbolem MP/9, zwany dalej planem, dotyczy terenów w granicach oznaczonych na rysunku planu, położonych pomiędzy ul. Raciborską, granicą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy obejmującego obszar oznaczony symbolem MP/6, ul. Radoszowską, linią kolejową relacji Rybnik–Racibórz, ul. Leona, ul. Ofiar Terroru, ul. Żelazną i ul. Obywatelską.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rydułtowy;
- 2) załącznik nr 2 – wykaz obiektów postulowanych do wpisania do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 3.

Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się lub ma się odbywać główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) nakazanej albo nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, odpowiednio, obowiązującą lub graniczną lokalizację ścian obiektów budowlanych, za wyjątkiem elementów obejmujących schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego obiektów;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowanej, mierzonej w zewnętrznych obrysach budynków, w powierzchni działki lub terenu, którego dotyczy wskaźnik;

- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie wyłączne lub przeważające przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu lub jego części, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe albo może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 8) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, przedstawiający ustalenia planu w formie graficznej;
- 9) stawce procentowej - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związany ze wzrostem wartości nieruchomości;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu, część literowa - przeznaczenie terenu;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Rydułtowy;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, który powoduje lub może powodować przekroczenie dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, poziomu emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania oraz rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem do którego właściciel posiada tytuł prawny lub wprowadzające ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 13) usługach, bez bliższego określenia – należy przez to rozumieć działalności zaliczone do sektora usług zgodnie z obowiązującą klasyfikacją statystyczną, z wyjątkiem: handlu w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² oraz targowiskowego i związanego z ekspozycją towarów na wolnym powietrzu, prowadzenia szkół, szpitali i domów opieki społecznej oraz sprzedaży paliw do pojazdów samochodowych, chyba, że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 14) wewnętrznych drogach dojazdowych – należy przez to rozumieć wydzielone geodezyjnie działki lub fragmenty innych nieruchomości, umożliwiające skomunikowanie działek przyległych z ulicą publiczną, będące własnością albo współwłasnością osób fizycznych lub prawnych;
- 15) wysokości budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych, o wysokości standardowej dla danej funkcji, lub w metrach, wyznaczaną zgodnie z przepisami odrębnymi, wysokość wyrażoną w metrach można przyjmować z tolerancją do 20%, można stosować akcenty wysokościowe obejmujące jedną piątą rzutu poziomego budynku;
- 16) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi, o których mowa w przepisach odrębnych, a także z garażami i budynkami gospodarczymi oraz zielenią przydomową, zgodnie z przepisami odrębnymi w budynku mieszkalnym można wydzielić lokal użytkowy, którego powierzchnia całkowita nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 17) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne, z możliwością wydzielenia lokali usługowych w parterach budynków, wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, przejściami, zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami małej architektury, placami zabaw dla dzieci, sieciami i obiektami infrastruktury technicznej, miejscami gromadzenia odpadów stałych i innymi budowlami przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców.

§ 4.

1. Przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się łącznie na podstawie ustaleń tekstowych ogólnych, zawartych w rozdziale 2 uchwały, ustaleń tekstowych szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi albo grup terenów o jednakowym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania, zawartych w rozdziale 3 uchwały oraz oznaczeń graficznych, zawartych na rysunku planu.
2. Ustalenia tekstowe szczegółowe dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi albo grup terenów o jednakowym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania obejmują dla każdego terenu lub grup terenów określenie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także stawki procentowej. Inne ustalenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymieniono jedynie w przypadku, gdy dla danego terenu lub grupy terenów występują szczególne uwarunkowania lub zasady, nie zawarte w ustaleniach tekstowych ogólnych.

§ 5.

Rysunek planu zawiera:

1) ustalenia obowiązujące:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu,
- c) orientacyjne strefy bezpieczeństwa zlikwidowanych szybów,
- d) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- e) symbole cyfrowo – literowe terenów,
- f) nakazane i nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) elementy informacyjne:

- a) jezdnie ulic publicznych istniejących i planowanych oraz wewnętrzne drogi dojazdowe,
- b) strefy techniczne sieci infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich oznaczeniami cyfrowo – literowymi,
- d) obszar dawnego płytkiego górnictwa, filar ochronny oraz lokalizacja zlikwidowanych szybów,
- e) zabudowa,
- f) granice działek ewidencyjnych,
- g) oznaczenia graficzne elementów położonych poza obszarem objętym planem.

§ 6.

W planie nie określa się granic obszarów, terenów i stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7.

Przeznaczenie terenów

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 8MN, 15MN, 31MN, 32MN, 33MN, 43MN, 44MN, 47MN, 52MN;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone symbolami 1MU, 6MU, 7MU, 10MU, 11MU, 14MU, 17MU, 18MU, 20MU, 22MU, 23MU, 27MU, 46MU, 53MU, 54MU, 55MU, 56MU, 58MU;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 12MW, 35MW, 37MW;
 - 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 2U, 36U, 38U, 39U, 40U, 41U;
 - 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 16R, 21R, 45R, 51R, 57R, 59R;
 - 6) tereny produkcyjne, składów i magazynów, oznaczone symbolami 42P, 48P;
 - 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 29ZP;
 - 8) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 3ZE, 4ZE, 24ZE, 26ZE, 50ZE;
 - 9) tereny komunikacji:
 - a) pasy drogowe ulic publicznych klasy:
 - głównej, oznaczonej symbolem 01KDG/KDZ,
 - lokalnej, oznaczonych symbolami 02KDL, 03KDL, 04KDL, 05KDL, 06KDL,
 - dojazdowej, oznaczonych symbolami 07KDD, 08KDD, 09KDD, 010KDD, 011KDD, 012KDD, 013KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD,
 - b) ścieżka pieszo – rowerowa, oznaczona symbolem 020KDP,
 - c) tereny kolejowe, oznaczone symbolami 021KK, 022KK;
 - 10) tereny garaży, oznaczone symbolami 9KG, 13KG, 19KG, 28KG, 30KG, 34KG;
 - 11) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) elektroenergetyki, oznaczony symbolem 25E,
 - b) gazownictwa, oznaczony symbolem 5G,
 - c) kanalizacji, oznaczony symbolem 49K.
2. Szczegółowe określenie przeznaczenia terenów, terenów zawierają odpowiednio § 17 – § 27.

§ 8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić:
 - 1) zachowanie i ochronę walorów kulturowych i przyrodniczych;
 - 2) ukształtowanie przestrzeni publicznych o wysokich walorach estetycznych.
2. W zagospodarowaniu i zabudowie terenów należy stosować odpowiednie przepisy odrębne oraz ustalone w planie zasady, parametry i wskaźniki urbanistyczne, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z charakteru otoczenia lokalizacji zamierzenia budowlanego.

§ 9.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się:
 - 1) lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z mocy ustawy Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem terenów 25E i 49K;
 - 2) budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - 3) lokalizacji przedsięwzięć, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia na wytwarzanie odpadów;

2. W strefach kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, zarządcy infrastruktury technicznej mają prawo wstępu na nieruchomość w celu podjęcia działań zmierzających do zapewnienia trwałości i prawidłowego funkcjonowania sieci oraz usunięcia awarii.

§ 15.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą:

- a) ulice publiczne klasy głównej, lokalnej i dojazdowej oraz ścieżka pieszo-rowerowa, wymienione w § 7 ust. 1 pkt 10a,
- b) wewnętrzne drogi dojazdowe,
- c) tereny kolejowe, wymienione w § 7 ust. 1 pkt 10c;

2) ulica Raciborska (droga wojewódzka nr 935), oznaczona symbolem 01KDG/KDZ, stanowi element zewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem, po realizacji planowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego relacji Pszczyna – Racibórz ustala się obniżenie klasy drogi do klasy zbiorczej;

3) powiązanie komunikacyjne z ulicami klasy głównej i niższych klas poprzez skrzyżowania oraz zjazdy istniejące i realizowane na warunkach określonych przez zarządców dróg;

4) w pasie drogowym ul. Obywatelskiej i Leona dopuszcza się możliwość budowy wiaduktu nad terenem kolejowym;

5) szczegółowe rozwiązania geometrii i parametrów ulic i skrzyżowań oraz wyposażenia pasów drogowych w urządzenia usprawniające ruch należy opracować w projektach budowlanych inwestycji, w uzgodnieniu z zarządcami dróg;

6) wewnętrzne drogi dojazdowe, o zalecanej szerokości pasa drogowego 6 m, mogące funkcjonować jako ciągi pieszo – jezdne, powinny posiadać jezdnię o szerokości co najmniej 3,5 m z mijankami, umożliwiającą ruch pojazdów uprzywilejowanych oraz obsługi komunalnej;

7) na zakończeniach dróg bez przejazdu należy w przypadkach wymaganych przez przepisy odrębne oraz z uwagi na funkcję drogi wykonać place do zawracania;

8) w przypadku wydzielenia działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do ulic publicznych, obsługę komunikacyjną działek należy zapewnić poprzez wewnętrzną drogę dojazdową albo ustanowioną służebność drogową;

9) ustala się następujące wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo - usługowa – 2 miejsca parkingowe na budynek mieszkalny, w tym jedno miejsce w garażu,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,7 miejsca na jedno mieszkanie,
- c) usługi i produkcja:
 - hotele - 5 miejsc na każde 10 łóżek hotelowych,
 - sklepy - 20 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedażowej,
 - gastronomia - 24 miejsca na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - kultury (kina, sale widowiskowe) - 22 miejsca na 100 miejsc siedzących,
 - biura, banki, gabinety lekarskie - 2 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - zakłady przemysłowe, rzemiosło - 1 stanowisko na każdych trzech zatrudnionych,
 - place składowe i magazyny - 4,5 miejsca na 1000 m² powierzchni składowej,
 - w przypadku innych rodzajów usług wskaźniki parkingowe należy określać indywidualnie w dostosowaniu do rodzaju i skali zamierzenia budowlanego,

- d) ilość miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 9c, należy odpowiednio zwiększyć w przypadku przewidywanego parkowania autobusów, powierzchnię niezbędnych placów manewrowo - rozładunkowych należy określać indywidualnie w zależności do rodzaju planowanej działalności produkcyjnej lub usługowej,
- e) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej w przypadku prowadzenia działalności usługowej należy w granicach działki zapewnić odpowiednią do rodzaju usług ilość miejsc parkingowych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w pkt 9c,
- f) części terenów lub działek z funkcją usługową, przeznaczone pod parkingi należy zwiększyć o powierzchnię niezbędnych placów manewrowo – rozładunkowych.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zasady ogólne:

- a) zachowuje się dotychczasową lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w przypadku wystąpienia kolizji pomiędzy planowanym zagospodarowaniem terenu a usytuowaniem sieci i obiektów infrastruktury technicznej możliwa jest zmiana ich lokalizacji na warunkach określonych przez zarządców sieci, po zawarciu umowy określającej w szczególności strony ponoszące koszty zmiany lokalizacji sieci i obiektów,
- b) zmiana lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, o której mowa w pkt 1a, nie może naruszać ustaleń planu oraz praw osób trzecich,
- c) sieci infrastruktury technicznej należy umieszczać w pierwszej kolejności w pasach drogowych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, w innym przypadku należy prowadzić je równolegle do granic działek lub ogrodzeń;

2) system wodno – kanalizacyjny:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych wyłącznie systemem kanalizacji sanitarnej służącej do zbiorowego odprowadzania ścieków z wykorzystaniem istniejących kolektorów na miejską oczyszczalnię ścieków, z zastrzeżeniem pkt 2 c,
- c) wyłącznie w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków, przy czym minimalna pojemność zbiorników w momencie oddawania obiektu do użytku powinna wystarczać na co najmniej 14. dniowy okres gromadzenia nieczystości, z uwzględnieniem liczby przewidywanych użytkowników obiektu, lub stosować indywidualne sposoby oczyszczania ścieków,
- d) zagospodarowanie nieruchomości związane z wytwarzaniem ścieków w ilości lub o składzie odbiegającym od typowych ścieków bytowych dopuszczalne jest po uzyskaniu zgody na włączenie do systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków od jego administratora, którą można uzależnić od uprzedniego podczyszczenia ścieków przez użytkownika nieruchomości,
- e) odprowadzanie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej do cieków albo poprzez lokalne systemy odwodnień powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) system energetyczny:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i socjalno - bytowych:
 - z istniejących ciepłociągów, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, lub z indywidualnych źródeł ciepła,
 - obowiązuje zakaz budowy kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej opalanych paliwami stałymi o sprawności energetycznej poniżej 80%,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- poprzez sieć średniego napięcia – liniami napowietrznymi lub kablowymi oraz sieć niskiego napięcia – liniami napowietrznymi, napowietrznymi izolowanymi lub kablowymi, z zastrzeżeniem pkt 5,
 - modernizacja i budowa stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia będzie realizowana stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w sposób uzależniony od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
 - stacje transformatorowe należy sytuować na wydzielonych działkach albo jako element zabudowy usługowej, z dojazdem z ulicy publicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- c) zaopatrzenie w gaz:
- z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia, zasilanej ze stacji SRP II0 Orłowiec,
 - rozbudowa sieci gazowej jest możliwa na warunkach określonych przez zarządcę sieci, pod warunkiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia,
 - możliwe na zasadzie lokalnej dostawy gazu ciekłego w zbiornikach, wykorzystywanego do celów grzewczych lub socjalno – bytowych;
- 4) telekomunikacja – obsługa z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji teletechnicznej i kabli telefonicznych, a także z możliwością realizacji przewodów na zasadach określonych w ust. 1;
- 5) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz telekomunikacyjne w obrębie terenów MW i U oraz w strefach ochrony konserwatorskiej należy realizować jako kablowe;
- 6) gospodarka odpadami - odbiór odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 16.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

1. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
2. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi, prowadzone wyłącznie w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym,
 - b) wewnętrzne drogi dojazdowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczalne są remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiorczy istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

§ 20.

Tereny zabudowy usługowej (U)

1. Teren 2U

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - usługi oświaty i pokrewne,
- b) dopuszczalne – sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczalne są remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) szczególne zasady ochrony środowiska - teren podlega ochronie przed hałasem (usługi oświaty);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nowej zabudowy – nie większa niż budynków istniejących, w przypadku realizacji obiektów specyficznych możliwe zwiększenie dopuszczalnej wysokości obiektów do 12 m,
- b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni terenu;

5) stawka procentowa – 0%.

2. Teren 36U

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi, w tym handel detaliczny wyłącznie w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- dworzec komunikacji kolejowej,

b) dopuszczalne:

- garaże,
- przeznaczenie części budynku dworcowego pod usługi handlu lub inne działalności usługowe, które mogą być realizowane w lokalach typu biurowego,
- możliwość lokalizacji dworca komunikacji autobusowej,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- w obrębie placu dworcowego - parkingi, zieleń urządzona i obiekty małej architektury;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) z zastrzeżeniem przepisów konserwatorskich, dopuszczalne są rozbiórki istniejących i budowa nowych obiektów budowlanych oraz ich remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym budowa wiat, zadaszeń i przejść podziemnych związanych z funkcjonowaniem dworca,
- b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów kolejowych oraz linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu,

- c) budynki usługowe można sytuować w części terenu położonej w narożniku ulic 09KDD i 010KDD, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, budynki garażowe należy lokalizować w części terenu przylegającej do terenów kolejowych z uwzględnieniem dopuszczalnej minimalnej odległości zabudowy od granicy terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się kształtowanie zabudowy w postaci budynków wolnostojących, pod warunkiem zachowania zasady nieekspozowania garaży od strony ulic, o których mowa w pkt 2c,
 - e) lokalizacja i wysokość budynków usługowych powinna zapewniać wizualne przesłonięcie budynków garażowych od strony pasów drogowych 09KDD i 010KDD,
 - f) garaże należy zrealizować jako budynki murowane z wykluczeniem boksów blaszanych oraz wolnostojących, nawierzchnię dachów garaży można urządzić jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną vegetację roślinności,
 - g) zagospodarowanie placu dworcowego może nastąpić wyłącznie na podstawie kompleksowego projektu z uwzględnieniem wymogów ochrony konserwatorskiej,
 - h) obiekty małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym elementy oświetlenia placu, jego nawierzchnia, a także dobór gatunkowy i kompozycja zieleni powinny cechować się wysokimi walorami estetycznymi,
 - i) w obrębie placu dworcowego obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących reklam trwale związanych z gruntem oraz napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 3 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość budynków garaży – 2 kondygnacje (w przypadku garaży piętrowych),
 - c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu, w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, bez budynków garażowych – nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni terenu;
- 4) stawka procentowa – 0%.

3. Teren 39U

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - usługi, w tym handel detaliczny wyłącznie w lokalach o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- b) dopuszczalne:
 - garaże,
 - zachowanie funkcji mieszkalnej istniejącego budynku,
 - w przypadku lokalizacji garaży w podziemnej kondygnacji zabudowy usługowej, możliwe jest przeznaczenie drugiej i wyższych kondygnacji budynków usługowych na mieszkania,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczalne są rozbiórki istniejących i budowa nowych obiektów budowlanych oraz ich remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) budynki usługowe należy usytuować w części terenu przylegającej do pasa drogowego ulicy 04KDL z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu, kształtowanej w formie pierzei, garaże jedno- lub dwupiętrowe należy zlokalizować w części terenu przylegającej do ulicy 016KDD, dojazd do garaży należy wyznaczyć z ulicy 016KDD, w szczególności wykorzystując w tym celu skarpe w północnej części terenu,

- c) lokalizacja i wysokość budynków usługowych powinna zapewniać wizualne przesłonięcie budynków garażowych od ulicy 04KDL,
 - d) dopuszcza się kształtowanie zabudowy w postaci budynków wolnostojących, pod warunkiem zachowania zasady nieeksponowania budynków garażowych od ulicy 04KDL,
 - e) garaże należy zrealizować jako budynki murowane z wykluczeniem boksów blaszanych oraz wolno stojących, nawierzchnię dachów garaży można urządzić jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślinności;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy usługowej – nie więcej niż 3 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość budynków garaży – 2 kondygnacje (w przypadku garaży piętrowych),
 - c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60% powierzchni terenu, w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, bez budynków garażowych – nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni terenu;
- 4) stawka procentowa – 30%.
4. Tereny 38U, 40U, 41U
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – usługi,
 - b) dopuszczalne:
 - mieszkania wydzielone w budynkach usługowych z wyłączeniem parterów budynków,
 - zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
 - urządzenia reklamowe wolnostojące trwale związane z gruntem,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - wewnętrzne drogi dojazdowe,
 - w obrębie terenu 40U i 41U – lokalizacja dworca komunikacji autobusowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczalne są remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu,
 - c) w obrębie terenu 40U i 41U w przypadku lokalizacji dworca komunikacji autobusowej zagospodarowanie terenu może nastąpić wyłącznie na podstawie kompleksowego projektu,
 - d) w projekcie, o którym mowa w pkt 2c należy określić w szczególności sposób powiązania dworca autobusowego z ul. Obywatelską i Leona,
 - e) obiekty małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym elementy oświetlenia placu autobusowego, jego nawierzchnia, a także dobór gatunkowy i kompozycja zieleni powinny cechować się wysokimi walorami estetycznymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% powierzchni terenu,

- e) w granicach działki lub terenu należy zapewnić miejsca parkingowe, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 15 ust. 1 pkt 9 oraz niezbędne place manewrowo – rozładunkowe;
- 4) stawka procentowa – 30%, dla terenu 40U – 0%.

§ 21.

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (P)

1. Teren 42P

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny z wewnętrznymi terenami kolejowymi,
- b) dopuszczalne - sieci i obiekty infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszczalne są remonty, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących oraz budowa nowych obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania określonych w planie lub wynikających z przepisów odrębnych zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) budynki należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- c) dopuszcza się możliwość likwidacji infrastruktury kolejowej w północnej części terenu i jej przeznaczenia pod zabudowę obiektami kubaturowymi z uwzględnieniem minimalnych odległości zabudowy od terenu kolejowego 021KK, wynikających z przepisów odrębnych,
- d) w przypadku lokalizowania w części terenu przylegającej do ulicy 05KDL obiektów zaplecza, prowadzenia produkcji i składowania materiałów na wolnym powietrzu należy zastosować rozwiązania zapewniające ich wizualną separację od przestrzeni publicznych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość nowej zabudowy – 3 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym lub 12 m, maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – nie określa się,
- b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni terenu,
- c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni terenu;

4) stawka procentowa – 0%.

2. Teren 48P

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – składy i magazyny, produkcja, gospodarka odpadami,
- b) dopuszczalne:

- usługi w zakresie naprawy i sprzedaży pojazdów mechanicznych oraz typu biurowego,
- wyłącznie w północnej części terenu (na północ od strefy technicznej linii wysokiego napięcia)
- mieszkania związane z prowadzoną działalnością produkcyjną lub usługową, jedynie w przypadku, gdy wymaga ona całodobowego nadzoru technologicznego oraz w zakresie ściśle wynikającym ze specyfiki prowadzonej działalności, wyklucza się możliwość realizacji odrębnych budynków mieszkalnych,
- sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- wewnętrzne drogi dojazdowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



