

**Uchwała Nr LVIII/941/2009  
Rady Miejskiej w Czeladzi**

**z dnia 29 października 2009 r**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Czeladź – „Stara Kolonia Saturn”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XX/138/2007 z dnia 3 lipca 2007 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta – „Stara Kolonia Saturn”,

po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stare Piaski” z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź przyjętym uchwałą nr LXI/920/2005 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 grudnia 2005 r., zmienionym uchwałą nr VII/65/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 1 lutego 2007 r. i uchwałą nr LVI/909/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 sierpnia 2009 r.

**Rada Miejska w Czeladzi  
uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Stara Kolonia Saturn”.**

**Rozdział 1**

**Przepisy wstępne.**

**§ 1**

Ilekróć w przepisach niniejszej *Uchwały* jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą *uchwałę*,
- 2) **Planie** – należy przez to rozumieć *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn”*, którego ustalenia ujęte są w *Uchwale*, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku Planu** – należy przez to rozumieć rysunek *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź - „Stara Kolonia Saturn”*, sporządzony na mapie zasadniczej 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do *Uchwały*, będący integralną częścią ustaleń *Planu*,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, wyznaczone na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi,
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej *uchwały*,
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w *Planie* przeznaczenie terenu,
- 7) **nakazie, zakazie** – należy przez to rozumieć warunki konieczne realizacji danego ustalenia, za wyjątkiem dopuszczenia,
- 8) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwy sposób przeznaczenia terenu lub realizacji inwestycji,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania,
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek powierzchni zabudowy (liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym) do powierzchni działki budowlanej,
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
- 12) **ulicy dojazdowej** – należy przez to rozumieć nie wydzieloną na rysunku *Planu* liniami rozgraniczającymi istniejącą lub konieczną do wyznaczenia drogę, niezbędną dla zapewnienia

- dojazdu do działki budowlanej lub obiektu budowlanego, nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 13) **tablicy reklamowej**– należy przez to rozumieć tablicę przeznaczoną dla informacji o charakterze reklamowym,
  - 14) **tablicy reklamowej typu billboard** – należy przez to rozumieć wielkoformatową tablicę przeznaczoną pod plakaty reklamowe, o powierzchni przekraczającej 6 m<sup>2</sup>
  - 15) **terenach zadrzewień** – należy przez to rozumieć tereny zieleni nieurządzonej, na których dominują drzewa i krzewy, nie będące lasem w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych, innych niż zawarte w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

## § 2

1. Ustalenia *Planu*, wyrażone są:
  - 1) w części tekstowej, stanowiącej treść *Uchwały*,
  - 2) w części graficznej, którą stanowi rysunek *Planu*, oznaczony jako załącznik Nr 1, składający się z plansz nr od 0 do 9, sporządzony w skali 1:1000.
2. Załącznikami do *Uchwały* są:
  - Załącznik nr 1 rysunek planu
  - Załącznik nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - Załącznik nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
3. Na rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, określa się następujące elementy, będące ustaleniami *Planu*:
  - 1) granica obszaru objętego *Planem*,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
  - 3) symbole identyfikacyjne, określające przeznaczenie terenu,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”,
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”,
  - 7) strefa ochrony widokowej,
  - 8) obiekty typu A objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń *Planu*,
  - 9) obiekty typu B objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń *Planu*,
  - 10) budynki mieszkalne i usługowe objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń *Planu*;
4. W rysunku *Planu*, o którym mowa w ust. 1 pkt 2), określa się następujące elementy informacyjne nie będące ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające dróg poza obszarem opracowania *Planu*,
  - 2) obszary zagrożone niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi (ZZ)
  - 3) zakładana minimalna szerokość dróg publicznych,
  - 4) elementy infrastruktury technicznej:
    - a) istniejące linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, wraz z zasięgiem stref technicznych,
    - b) istniejące sieci gazowe wysokoprężne,
    - c) istniejące sieci gazowe niskoprężne,
    - d) istniejące sieci teletechniczne,
    - e) istniejące sieci kanalizacji sanitarnej,
    - f) projektowane sieci kanalizacji sanitarnej,
    - g) istniejące sieci kanalizacji deszczowej,
    - h) projektowane sieci kanalizacji deszczowej,
    - i) istniejące sieci ciepłownicze,
    - j) istniejące sieci wodociągowe;
  - 5) granica zasięgu triasowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Bytom nr 329,
  - 6) projektowane szlaki i ścieżki rowerowe wg ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź,
  - 7) treść podkładów mapowych,
  - 8) schemat układu plansz rysunku planu,
  - 9) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

#### § 3

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach obszaru objętego *Planem*, ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole:
  - MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MNz** tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej,
  - U** tereny zabudowy usługowej,
  - P** tereny obiektów produkcyjnych,
  - ZD** tereny ogrodów działkowych,
  - ZP** tereny zieleni urządzonej,
  - Z** tereny zieleni nieurządzonej,
  - KG** tereny garaży,
  - KDW** tereny dróg wewnętrznych,
  - KDX** tereny ciągów pieszych,
  - KDG** tereny dróg publicznych – drogi główne,
  - KDZ** tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
  - KDL** tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
  - KDD** tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
  - KK** tereny kolei,
  - K** tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
  - WS** tereny wód powierzchniowych –rzeka Brynica.
  
2. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia ogólne:
  - 1) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 3 niniejszej *Uchwały*,
  - 2) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego**
    - a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz zadrzewień i ogrodów,
    - b) adaptuje się stan istniejący budynków w zakresie formy, gabarytów i kształtu dachów,
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) terenami, na których obowiązuje zakaz przekraczania poziomu hałasu, powyżej wartości określonych w przepisach odrębnych są:
      - tereny oznaczone symbolem **MN**, należące do kategorii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - tereny oznaczone symbolem **MW** i **MNz**, należące do kategorii zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - b) zakazuje się utwardzania i niwelacji terenów przy użyciu odpadów należących do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.,
    - c) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków;
    - d) zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzaniem podczyszczonych ścieków do ziemi;
    - e) zakazuje się stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem tradycyjnych węglowych źródeł energii o sprawności niższej niż 75%,
    - f) dopuszcza się stosowanie ogrzewania w systemie zdalacznym oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii,
    - g) nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej;
  - 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
    - a) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”**, obejmującą teren oznaczony symbolem: **1U**,
    - b) w terenach wymienionych w pkt. a zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określają ustalenia szczegółowe dla terenu 1U,

- c) ustala się **strefę ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”**, obejmującą tereny oznaczone symbolami: **4MW, 6MW, 7MW, 1ZP, 4KDX, 2KDL**,
- d) w terenach wymienionych w pkt. c ustala się:
- nakaz zachowania historycznego układu działek,
  - zakaz umieszczania reklam, jako obiektów wolnostojących,
  - nakaz zachowania budynków gospodarczych będących w dobrym stanie technicznym z wyjątkiem obiektów o współczesnej formie architektonicznej w tym garaży blaszanych,
  - zakaz realizacji nowych budynków, w tym garaży blaszanych, z wyjątkiem odtworzenia obiektów występujących w pierwotnym układzie kompozycyjnym z zachowaniem ich kształtu i wykończenia elewacji, z możliwością przystosowania do funkcji garażowych,
  - nakaz nawiązania sposobu wykończenia elewacji istniejących obiektów nie objętych ochroną do chronionych budynków mieszkalnych i usługowych, oznaczonych na rysunku *Planu*, występujących na tej samej działce lub na działkach sąsiednich w zakresie kolorystyki i detali architektonicznych obiektów chronionych, w tym szczególnie wykończenia elewacji cegłą klinkierową lub tynkiem w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni,
  - dopuszczona przebudowa istniejących obiektów nie objętych ochroną pod warunkiem nawiązania kształtu dachów i proporcji bryły tych obiektów do kształtu dachów i proporcji bryły chronionych budynków mieszkalnych i usługowych, oznaczonych na rysunku *Planu*, występujących na tej samej działce lub na działkach sąsiednich,
  - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20m, z wyjątkiem remontu lub odtworzenia pierwotnej formy ogrodzeń i murów na podstawie materiałów archiwalnych,
  - nakaz zachowania układu komponowanych grup drzew i krzewów oraz otwartych wewnątrz parkowych,
  - nakaz zachowania starodrzewu z zastrzeżeniem dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - dopuszczenie usuwania krzewów oraz drzew nie będących starodrzewem, należącym do pierwotnych nasadzeń, w celu uczynienia układu kompozycyjnego,
  - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót wymagających, zgodnie z przepisami odrębnymi, uzyskania pozwolenia na budowę, a także prac dotyczących usuwania drzew oraz projektów wprowadzania nowych nasadzeń drzew i krzewów;
- e) ustala się **strefę ochrony widokowej** obejmującą teren oznaczony symbolem: **ZZP**,
- f) w terenach wymienionych w pkt. e zasady ochrony dziedzictwa kulturowego określają ustalenia szczegółowe dla terenu ZZP,
- g) obejmuje się ochroną konserwatorską **obiekty typu A** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **1U**,
- h) dla obiektów wymienionych w pkt. g obowiązują:
- nakaz ich zachowania bez możliwości zmiany kształtu bryły i dachu, a także rozmieszczenia oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, lub markowania ich rozmieszczenia, z dopuszczeniem modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych,
  - nakaz zachowania formy wykończenia elewacji tj. kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych oraz występujących gzymsów, nadproży, parapetów itp., z dopuszczeniem zmian wynikających z przywracania pierwotnej formy na podstawie materiałów archiwalnych, w tym zakaz malowania i tynkowania elewacji wykończonych cegłą,
  - dopuszczenie wkomponowania obiektów w inne budowle,
  - dopuszczenie modernizacji lub przebudowy pomieszczeń,
  - nakaz zachowania kształtu detali architektonicznych wewnątrz i na zewnątrz budynków, tj. stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad, sztukaterii itp., z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania pierwotnej formy i rodzaju materiału oraz z zastrzeżeniem dopuszczenia modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych,
  - zakaz umieszczania na elewacjach reklam, przyłączy instalacji energetycznych i anten satelitarnych,

- nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych,
  - i) obejmuje się ochroną konserwatorską **objekty typu B** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **1U**,
  - j) dla budynków wymienionych w pkt. i obowiązuje:
    - nakaz wpisania w zagospodarowanie terenu lub w nowe obiekty istniejących konstrukcji będących w dobrym stanie technicznym,
    - dopuszczenie rozbiórki obiektów będących w złym stanie technicznym, pod warunkiem wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej i uzgodnienia tej rozbiórki z właściwym Konserwatorem Zabytków;
  - k) obejmuje się ochroną konserwatorską **budynki mieszkalne i usługowe** oznaczone na rysunku *Planu*, położone w terenie **4MW, 6MW i 7MW**,
  - l) dla budynków wymienionych w pkt. k obowiązuje:
    - nakaz ich zachowania bez możliwości przebudowy lub rozbudowy zmieniającej kształt bryły oraz dachu, w tym nakaz zachowania rozmieszczenia oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem modyfikacji wynikających wyłącznie z potrzeb technicznych i technologicznych ich funkcjonowania oraz z przepisów odrębnych,
    - nakaz zachowania formy wykończenia elewacji tj. kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych oraz występujących gzymsów, nadproży, parapetów itp., z dopuszczeniem zmian wynikających z przywracania pierwotnej formy na podstawie materiałów archiwalnych, w tym zakaz malowania i tynkowania elewacji wykończonych cegłą,
    - dopuszczenie modernizacji lub przebudowy pomieszczeń,
    - nakaz zachowania kształtu detali architektonicznych wewnątrz i na zewnątrz budynków, tj. stolarki okiennej i drzwiowej, balustrad, sztukaterii itp., z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania pierwotnej formy i rodzaju materiału oraz z zastrzeżeniem dopuszczenia modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów odrębnych
    - zakaz umieszczania na elewacjach reklam, przyłączy instalacji energetycznych i anten satelitarnych,
    - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót budowlanych;
- 5) w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych** - przestrzeniami publicznymi są tereny oznaczone symbolem **ZP**,
- 6) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**
- a) w obszarze objętym *Planem* występuje zagrożenie niebezpieczeństwem powodzi  $p=1\%$ ; obszar ten, oznaczony na rysunku *Planu* symbolem **ZZ**, mieści się w międzywalu rzeki Brynicy,
  - b) obszar objęty *Planem* nie jest zagrożony niebezpieczeństwem osuwania się mas ziemnych,
- 7) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się uwzględnianie przy dokonywaniu podziałów i scalania nieruchomości linii rozgraniczających tereny określonych na *rysunku Planu*,
  - b) w przypadku wydzielania działek przeznaczonych na realizację obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - nakazuje się zachowanie pasów wolnych od budynków i zadrzewień, szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi, od osi istniejących, czynnych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz zachowanie możliwości dojazdu do istniejących, czynnych stanowisk słupowych;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń oczyszczających infrastruktury komunalnej nie wymagających stref ograniczonego użytkowania, przepompowni i stacji TRAF0 nie oznaczonych na rysunku *Planu*,
  - b) dopuszcza się lokalizację ciągów komunikacji pieszej oraz ścieżek i szlaków rowerowych nie oznaczonych na rysunku *Planu*,

- c) nakazuje się przy wyznaczaniu działki do zabudowy zapewnienie co najmniej dojazdu, doprowadzenia wody i energii elektrycznej oraz odprowadzanie ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- d) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejących urządzeń elektroenergetycznych,
- f) nakazuje się realizację sieci infrastruktury technicznej średnich i niskich napięć w systemie podziemnym,
- g) nakazuje się prowadzenie nowych sieci podziemnych infrastruktury technicznej w maksymalnym zbliżeniu do (alternatywnie):
  - linii rozgraniczających tereny,
  - krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ulic dojazdowych,
  - granic własności,
  - istniejących sieci infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji oraz potrzeby ochrony zieleni istniejącej i ochrony zabytków;
- h) dopuszcza się lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem, że zasięg ponadnormatywnego oddziaływania tych instalacji, ustalony na podstawie przepisów odrębnych, nie będzie kolidował z zagospodarowaniem terenu istniejącym oraz dopuszczonymi ustaleniami *Planu*, z uwzględnieniem istniejącego tła elektro-magnetycznego.

3. Ustalenia ogólne obowiązują, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

#### § 4

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - MW

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: od 1MW do 7MW
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi im urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych,
    - b) adaptuje się stan istniejący zabudowy bez możliwości jej podwyższenia,
    - c) dopuszcza się realizację parkingów w formie otwartych miejsc postojowych,
    - d) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
    - e) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej,
    - f) zakazuje się realizacji garaży z wyjątkiem dopuszczeń w zakresie adaptacji na potrzeby garażowe budynków gospodarczych w terenach **4MW**, **6MW** i **7MW** z zachowaniem ustaleń w zakresie *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* określonych w rozdziale 2 *Uchwały*,
    - g) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m, z zachowaniem dopuszczeń dla terenów **4MW**, **6MW** i **7MW** wynikających z ustaleń w zakresie *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* określonych w rozdziale 2 *Uchwały*,
    - h) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, tj. poza elewacjami budynków, z zastrzeżeniem zachowania w terenach **4MW**, **6MW** i **7MW** ustaleń w zakresie *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* określonych w rozdziale 2 *Uchwały*;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** - nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30%;

- 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych,
  - b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w terenach **4MW**, **6MW** i **7MW**, obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*,
- 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - adaptuje się stan istniejący podziału gruntów;
- 6) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
  - a) dopuszcza się realizację lokali użytkowych w parterach budynków zlokalizowanych w terenie **2MW**, w budynkach przylegających do drogi 4KDZ - ul. Dehnelów i w terenie **6MW**,
  - b) w terenie **7MW** dopuszcza się realizację funkcji usługowych w budynkach objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*;
- 7) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
  - a) **1MW** – z drogą 10KDD i 8KDD,
  - b) **2MW** – z drogą 4KDZ, 9KDD i 10KDD,
  - c) **3MW** – z drogą 9KDD,
  - d) **4MW** – z drogą 2KDL,
  - e) **5MW** – z drogą 9KDD i 10KDD,
  - f) **6MW** – z drogą 2KDL,
  - g) **7MW** – z drogą 4KDZ i 2KDL;
- 8) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 5

### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - MN

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: od 1MN do 3MN
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami gospodarczymi i garażami;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) adaptuje się stan istniejący zabudowy,
    - b) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
      - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
    - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz jako obiektów wolnostojących,
    - d) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym,
    - e) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,
    - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych z wyjątkiem działek przylegających do terenu 1P i 2P na których dopuszcza się realizację takich ogrodzeń,
    - g) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, tj. poza elewacjami budynków,
    - h) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych typu billboard;

- i) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej,
  - j) w terenach **2 MN** i **3 MN** zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - k) w terenach **2 MN** zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zmieniającej kształt bryły od frontu działki,
  - l) w terenach **3 MN** zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zmieniającej kształt bryły,
  - m) w terenie **1MN** dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynków użyteczności publicznej nie przekroczy 10% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych istniejących w terenie lub dla realizacji których uzyskano pozwolenie na budowę;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – przy realizacji nowej zabudowy:**
- a) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy:
    - 40% dla zabudowy wolnostojącej,
    - 50% dla zabudowy bliźniaczej i budynków użyteczności publicznej,
    - 60% dla zabudowy szeregowej;
  - b) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum:
    - 40% dla zabudowy wolnostojącej,
    - 30% dla zabudowy bliźniaczej,
    - 20% dla zabudowy szeregowej i budynków użyteczności publicznej;
  - c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:
    - 9 m – dla budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej,
    - 3,5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów płaskich,
    - 5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów stromych,
  - d) nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci głównych od 30° do 45° lub w formie dachów płaskich;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,
    - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
  - b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej i budynków użyteczności publicznej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
  - c) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku Planu,
  - d) nakazuje się wydzielenie ulic dojazdowych do działek budowlanych, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości min. 10 m,
  - e) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów - nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum:**
- 2 miejsca postojowe na 1 działkę budowlaną, liczone łącznie z miejscami garażowym, dla zabudowy mieszkalnej,
  - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku użyteczności publicznej, lecz nie mniej niż 10 miejsc;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
    - **1MN** – z drogą 1KDD, 2KDD i 3KDD,
    - **2MN** – z drogą 4KDD,
    - **3MN** – z drogą 4KDD i 1KDL,
  - b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych;



- 6) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji budowy, jako jej zaplecze.

## § 6

### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZORGANIZOWANEJ - MNz

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej – MNz**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: 1MNz i 2MNz;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi obiektami gospodarczymi i garażami oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych niskich, a także towarzyszących urządzeń budowlanych;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także budynków użyteczności publicznej pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa budynków użyteczności publicznej nie przekroczy powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych istniejących w terenie lub dla których wydano pozwolenie na budowę,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz jako obiektów wolnostojących, z zastrzeżeniem ich lokalizowania, wyłącznie jako obiektów towarzyszących budynkom mieszkalnym jednorodzinnym,
    - c) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - d) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, w przypadku realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej oraz w przypadku realizacji budynków gospodarczych i garaży,
    - e) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym,
    - f) nakazuje się stylizowanie elewacji na wzór budownictwa przemysłowego lat 30-tych, tj. w szczególności stosowanie materiałów wykończeniowych w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz zastosowanie kolorystyki nawiązującej do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*, w tym szczególnie wykończenia narożników budynków oraz obramowania otworów okiennych i drzwiowych w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni wykończonych tynkiem na rzecz wykończenia cegłą lub kamieniem łamanym,
    - g) nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci i kształcie nawiązującym do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*,
    - h) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych,
    - i) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury, na działkach, na których realizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki użyteczności publicznej,
    - j) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, tj. poza elewacjami budynków oraz tablic typu billboard;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy:
      - 40% dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej oraz budynków użyteczności publicznej,
      - 50% dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
      - 60% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
    - b) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum:

- 40% dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej oraz budynków użyteczności publicznej,
  - 30% dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 20% dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- c) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej:
- 14 m i 4 kondygnacje nadziemne – dla budynków mieszkalnych,
  - 9 m i 2 kondygnacje nadziemne – dla budynków użyteczności publicznej,
  - 3,5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów płaskich,
  - 5 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku realizacji dachów stromych;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) nakazuje się zachowanie minimalnych powierzchni działek budowlanych:
- 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wielorodzinnej i budynków użyteczności publicznej,
  - 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- b) nakazuje się zachowanie minimalnej szerokości działek budowlanych:
- 20 m dla zabudowy wielorodzinnej i budynków użyteczności publicznej,
  - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 14 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- c) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
- d) nakazuje się wydzielenie ulic dojazdowych do działek budowlanych, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości min. 10 m,
- e) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych towarzyszących zabudowie wielorodzinnej,
- b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości, liczonej łącznie z miejscami garażowymi, minimum:
- 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku użyteczności publicznej, lecz nie mniej niż 10 miejsc,
- b) nakazuje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w kompleksach o tej samej formie architektonicznej obejmujących minimum 5 budynków,
- c) warunkiem koniecznym realizacji inwestycji jest zapewnienie dojazdu do działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami *Planu*;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- a) ustala się skomunikowanie terenu z drogami publicznymi:
- **1MNz** – z drogą 5KDD, 6KDD, 11KDD i 1KDL,
  - **2MNz** – z drogą 6KDD, 7KDD i 1KDL,
- b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych,
- c) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej wydzielanych ulic dojazdowych do działek budowlanych w pasie szerokości min. 6 m dla dróg o szerokości 10 m,
- d) nakazuje się wyposażenie, co najmniej w chodniki jednostronne wydzielonych ulic dojazdowych, obsługujących więcej niż 4 działki budowlane;
- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów -** zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas realizacji budowy, jako jej zaplecze.

## § 7

### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej – U**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1U do 6U;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja budynków użyteczności publicznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą: sieciami uzbrojenia terenu, obiektami małej architektury i urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków i form użytkowania, z dopuszczeniem ich przebudowy, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń w zakresie *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* określonych w rozdziale 2 *Uchwały*,
    - b) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
      - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
    - c) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej,
    - d) w terenie **1U** dopuszcza się stosowanie nietypowych materiałów wykończeniowych elewacji takich, jak szkło i stal,
    - e) w terenie **2U** nakazuje się stylizację elewacji na wzór budownictwa przemysłowego lat 30-tych, tj. w szczególności stosowanie materiałów wykończeniowych w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz zastosowanie kolorystyki nawiązującej do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*, w tym szczególnie wykończenia narożników budynków oraz obramowania otworów okiennych i drzwiowych w odcieniach ugru, brązu lub czerwieni; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni wykończonych tynkiem na rzecz wykończenia cegłą lub kamieniem łamanym
    - f) w pozostałych terenach nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, obejmujących, co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych,
    - g) w terenie **1U** dopuszcza się stosowanie nietypowych kształtów dachu,
    - h) w terenie **2U** nakazuje się realizację dachów budynków w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci i kształcie nawiązującym do budynków i obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*,
    - i) w pozostałych terenach adaptuje się istniejące kształty dachów, nakazuje się nawiązanie kształtu dachów nowych budynków do dachów budynków istniejących,
    - j) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni do 100 miejsc postojowych, a w terenach **1U** i **2U** o powierzchni powyżej 100 miejsc postojowych,
    - k) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych z zachowaniem dopuszczeń wynikających z ustaleń w zakresie *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, z wyjątkiem remontu lub odtworzenia pierwotnej formy ogrodzeń i murów na podstawie materiałów archiwalnych w terenie **1U**,
    - l) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczanie tablic reklamowych, z zakazem umieszczania tablic typu billboard w terenie **1U**,
    - m) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, za wyjątkiem terenu **4U**, w których dopuszcza się realizację takich obiektów o wysokości do 3,5m i powierzchni całkowitej do 30m<sup>2</sup> każdy,
    - n) w terenie **1U** i **2U** dopuszcza się realizację wolnostojących wież i masztów dla lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 60%,
  - c) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%,
  - d) zakazuje się realizowania nowej zabudowy o wysokości przekraczającej 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, z wyjątkiem terenu **6U**, w którym nie ogranicza się wysokości zabudowy w przypadku budowy dzwonnicy lub wieży kościelnej;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**
- a) dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
  - b) nakazuje się zakończenie ulic dojazdowych nieprzelotowych placem do nawracania umożliwiającym wykonanie skrętu o promieniu min. 6 m, z zastrzeżeniem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej miejsc postojowych,
  - b) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- a) w terenie **1U** obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały*, dla obiektów typu A i B objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*,
  - b) teren **1U** stanowi **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków przemysłu i techniki „KWK Saturn Ruch I”**, w której ustala się:
    - nakaz eksponowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku *Planu*,
    - zakaz realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem,
    - nakaz tworzenia ciągów komunikacji pieszej oraz aranżację przestrzeni, o wysokim standardzie zagospodarowania, tj. utwardzonych i wyposażonych w oświetlenie uliczne oraz elementy małej architektury i zieleń,
    - nakaz uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich robót, które w świetle prawa budowlanego wymagają pozwolenia na budowę;
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych pojazdów w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc, a w terenach **1U** i **2U** nie mniej niż 30 miejsc,
  - b) zakazuje się rozbudowy powierzchni użytkowej istniejących mieszkań o więcej niż 40% w odniesieniu do stanu istniejącego w dniu uchwalenia *Planu*, z wyjątkiem:
    - terenu **1U**, w którym dopuszcza się realizację mieszkań pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej,
    - terenu **5U**, w którym dopuszcza się adaptację istniejącego budynku dla funkcji mieszkaniowych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
    - **1U** – z drogą 4KDZ, 5KDD i 1KDL,
    - **2U** – z drogą 5KDD, 6KDD i 11KDD,
    - **3U** – z drogą 4KDZ, 8KDD i 10KDD,
    - **4U** – z drogą 4KDZ,
    - **5U** – z drogą 2KDL,
    - **6U** – z drogą 8KDD i 6KDD;
  - b) ustala się skomunikowanie działek budowlanych nie posiadającymi bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poprzez system wydzielonych ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych,
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów –** zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

## § 8

### TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH - P

1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych – P**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: 1P, 2P i 3P;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi celom produkcyjnym, magazynowym oraz handlu hurtowego, a także budynki użyteczności publicznej – socjalne i biurowe;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków, w tym lokalizację budynków w granicach działki budowlanej oraz w odległościach mniejszych niż wskazane w przepisach odrębnych,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej – handlu, gastronomii, usług oraz obsługi pasażerów w transporcie drogowym,
    - c) nakazuje się lokalizację nowych budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących na przedmiotowej działce lub na działce sąsiedniej,
      - równoległym lub prostopadłym do osi drogi, poprzez którą realizowane jest powiązanie komunikacyjne działki budowlanej; w przypadku działek obsługiwanych przez więcej niż jedną drogę i działek narożnych nakaz prostopadłego lub równoległego usytuowania budynku obowiązuje wyłącznie względem jednej z dróg,
      - równoległym lub prostopadłym do granic działki budowlanej,
    - d) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni powyżej 100 miejsc postojowych oraz garaży,
    - e) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych,
    - f) dopuszcza się realizację trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz umieszczanie tablic reklamowych w tym typu billboard,
    - g) dopuszcza się realizację wolnostojących wież i masztów dla lokalizacji instalacji radiokomunikacyjnych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) zakazuje się realizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 70%,
    - c) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20%,
    - d) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, chyba, że inna wysokość uzasadniona jest potrzebami technologicznymi;
  - 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - dopuszcza się wydzielanie ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*;
  - 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej ulic dojazdowych, miejsc postojowych, komunikacji pieszej i placów składowych,
    - b) nakazuje się odprowadzenie nawierzchni miejsc postojowych i placów składowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
    - c) ścieki przemysłowe i produkcyjne mogą być odprowadzane do systemów kanalizacji miejskiej, w przypadku, gdy spełniają parametry ścieków socjalno-bytowych; w przeciwnym wypadku wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,
    - d) zakazuje się gromadzenie odpadów z wyjątkiem odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą na własnym terenie; z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami, a działalność nie podlega obowiązkowi sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
    - e) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych,
    - f) zakazuje się magazynowania produktów ropopochodnych;
  - 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
    - a) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na działce, na której prowadzona jest działalność gospodarcza, w ilości niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb pracowników i klientów, lecz nie mniej, niż 10 miejsc postojowych na jedną działkę;
    - b) nakazuje się, w przypadku realizacji otwartych placów składowych o powierzchni przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>, ogrodzenie placu lub działki na której jest zlokalizowany ogrodzeniem pełnym o wysokości 2,20 m lub pasem krzewów szerokości min. 5 m,

- c) w terenie **3P** dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi oraz obiektami gospodarczymi i garażami, zgodnie z zasadami obowiązującym w terenie 1MN;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
  - **1P** – z drogą 1KDD i 3KDD,
  - **2P** – z drogą 1KDD i 3KDD,
  - **3P** – z drogą 3KDD;
- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych.

## § 9

### TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH - ZD

1. Wyznacza się **tereny ogrodów działkowych – ZD**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1ZD do 3ZD;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja rodzinnych ogrodów działkowych wraz z altanami i budynkami gospodarczymi oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) adaptuje się stan istniejący zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji budynków,
    - b) dopuszcza się lokalizację altan i budynków gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) nakazuje się lokalizację budynków w układzie (alternatywnie):
      - równoległym lub prostopadłym do jednego z budynków istniejących w przedmiotowym ogrodzie lub w ogrodzie sąsiednim,
      - równoległym lub prostopadłym do osi jednego z ciągów komunikacyjnych, poprzez który realizowane jest powiązanie komunikacyjne ogrodu,
    - d) dopuszcza się realizację parkingów o powierzchni do 10 miejsc postojowych przy każdym z wejść na teren,
    - e) zakazuje się stosowania nawierzchni twardej ulepszonej z wyjątkiem miejsc postojowych, dla których ustala się nakaz stosowania nawierzchni twardej ulepszonej,
    - f) zakazuje się realizacji ogrodzeń o wysokości przekraczającej 2,20 m oraz ogrodzeń pełnych,
    - g) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) parametry altan i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dla budynków stanowiących zaplecze sanitarne zakazuje się przekraczania powierzchni zabudowy powyżej 50 m<sup>2</sup> każdy oraz wysokości powyżej 5 m przy dachach stromych i powyżej 4 m przy dachach płaskich,
    - c) zakazuje się przekraczania wskaźnika powierzchni zabudowy powyżej 10% ogrodu działkowego;
  - 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – zakazuje się wydzielania ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*;
  - 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - a) nakazuje się zorganizowanie sanitariatów, w ilości co najmniej 1 obiekt w terenach **1ZD** i **2ZD**, umożliwiając jednoczesne korzystanie z niego, co najmniej 4 osób oraz nakazuje się podłączenie obiektów do kanalizacji sanitarnej lub gromadzenie nieczystości w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków;
    - b) nakazuje się umieszczenie przy każdym wejściu na teren, urządzeń służących do zbierania odpadów wytwarzanych na terenie ogrodów działkowych, z wyodrębnieniem odpadów ulegających biodegradacji,
    - c) nakazuje się odwodnienie nawierzchni miejsc postojowych z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odprowadzenie do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
    - **1ZD** – z drogą 2KDD, 3KDD i 1KDL,
    - **2ZD** – z drogą 6KDD i 7KDD,
    - **3ZD** – z drogą 1KDL,
  - b) nakazuje się zachowanie szerokości ciągów komunikacji pieszej nie mniej niż 2 m;
- 6)** w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych.

## § 10

### TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ZP

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej – ZP**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: od 1ZP do 3ZP;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zieleń urządzona wraz obiektami małej architektury, boiskami służącymi do rekreacji, komunikacją pieszą i rowerową,
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) adaptuje się stan istniejący zabudowy,
    - b) zakazuje się realizacji dachów płaskich oraz dachów niesymetrycznych,
    - c) dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
    - d) dopuszcza się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej,
    - e) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli z wyjątkiem obiektów gospodarczych stanowiących zaplecze techniczne obszaru i obiektów socjalnych (sanitariaty) lokalizowanych w terenach **1ZP** i **3ZP**,
    - f) zakazuje się realizacji miejsc postojowych z wyjątkiem miejsc wynikających z potrzeb obsługi technicznej obiektów w terenach **1ZP** i **3ZP**,
    - g) w terenie **2ZP**:
      - zakazuje się lokalizacji nietrwale związanych z gruntem obiektów sezonowych świadczących usługi gastronomii w terenie,
      - dopuszcza się użytkowanie istniejących garaży do zakończenia ich sprawności technicznej i przydatności do użytkowania, bez możliwości adaptacji, modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
  - 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 80% powierzchni terenu,
    - b) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 5 m i 1 kondygnację nadziemną,
    - c) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków lub cegły klinkierowej, obejmujących łącznie co najmniej 70% powierzchni tych elewacji, do której nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych;
  - 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości –** zakazuje się wydzielania ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*, z wyjątkiem dojazdów do obiektów gospodarczych stanowiących zaplecze techniczne obszaru i obiektów socjalnych (sanitariaty);
  - 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
    - a) zakazuje się grodzenia terenu,
    - b) dopuszcza się odprowadzenie do ziemi wód opadowych z nawierzchni utwardzonych;
  - 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
    - a) w terenie **1ZP** obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”
    - b) terenie **2ZP**, stanowiącym strefę ochrony widokowej obowiązuje:
      - zakaz wprowadzania zadrzewień, z wyjątkiem egzemplarzy soliterowych oraz zadrzewień w pasie do 50 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KG,
      - nakaz usuwania drzew z wyjątkiem starodrzewu o wymiarach kwalifikujących do uznania za pomnik przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z wyjątkiem drzew rosnących w pasie do 50 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KG;

- 6) w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny stanowią przestrzeń publiczną, w której nakazuje się realizację dróg w sposób zapewniający dostęp osób niepełnosprawnych;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - zakazuje się realizacji dróg przeznaczonych dla komunikacji samochodowej;
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

## § 11

### TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ - Z

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej – Z**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1Z do 13Z;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest zieleń nieurządzona, tj. łąki i zadrzewienia wraz z komunikacją pieszą i rowerową,
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) adaptuje się istniejące ogrody,
    - b) zakazuje się realizacji altan ogrodowych i obiektów gospodarczych,
    - c) w terenie **1Z**:
      - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
      - zakazuje się prowadzenia upraw,
      - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
      - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
    - d) w terenie **2Z**:
      - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
      - zakazuje się prowadzenia upraw,
      - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
      - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących
    - e) w terenie **3Z**:
      - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
      - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
      - dopuszcza się sady i ogrody,
      - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
      - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
    - f) w terenie **4Z**:
      - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
      - zakazuje się prowadzenia upraw,
      - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
      - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
    - g) w terenie **5Z**:
      - nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
      - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
      - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
      - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
      - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
    - h) w terenie **6Z**:
      - nakazuje się utrzymanie powierzchni nieutwardzonych w formie zadarnionej,
      - zakazuje się prowadzenia upraw,
      - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury nietrwale związanych z gruntem,
      - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
    - i) w terenie **7Z**:



- nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
  - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - dopuszcza się sady i ogrody,
  - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
  - dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej, związanych z kanalizacją,
  - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących
- j) w terenie **8Z**:
- nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
  - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
  - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
  - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących z wyjątkiem tablic typu billboard,
- k) w terenie **9Z**:
- nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
  - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
  - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
  - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
  - dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących z wyjątkiem tablic typu billboard,
- l) w terenie **10Z**:
- nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
  - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - dopuszcza się sady i ogrody,
  - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu i rekreacji w tym obiektów kubaturowych,
  - dopuszcza się zalesienie,
  - dopuszcza się rolnicze użytkowanie,
- m) w terenie **11Z**:
- nakazuje się utrzymanie układu istniejących zadrzewień w wieku powyżej 20 lat z dopuszczeniem przebudowy ich składu gatunkowego oraz cięć pielęgnacyjnych, krzewów,
  - dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - zakazuje się lokalizowania sadów i ogrodów,
  - dopuszcza się zalesienie,
  - dopuszcza się rolnicze użytkowanie, bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej,
  - zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
  - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących,
- n) w terenie **12Z i 13Z**:
- dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień oraz grup krzewów,
  - dopuszcza się sady i ogrody,
  - dopuszcza się lokalizowanie, obiektów sportu z wyłączeniem realizacji obiektów kubaturowych,
  - dopuszcza się rolnicze użytkowanie, bez możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej,

- zakazuje się realizacji obiektów małej architektury,
  - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących;
- 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% powierzchni terenu,
  - b) adaptuje się stan istniejący zabudowy bez możliwości rozbudowy jej kubatury o więcej niż 10% w odniesieniu do stanu istniejącego w dniu uchwalenia *Planu*;
- 3) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- a) zakazuje się wydzielania ulic dojazdowych nieoznaczonych na rysunku *Planu*,
  - b) w terenach **11Z** nakazuje się stosowanie podziałów, zgodnych z przepisami odrębnymi dla gruntów rolnych;
- 4) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- a) zakazuje się stosowania nawierzchni twardej ulepszonej,
  - b) zakazuje się gradzenia terenów z wyjątkiem terenów o symbolu **7Z, 8Z i 9Z**;
- 5) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - w terenach **1Z, 2Z, 4Z i 6Z** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych, a także przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy;
- 6) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - zakazuje się realizacji dróg przeznaczonych dla komunikacji samochodowej;
- 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- a) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych,
  - b) ustala się tymczasowy charakter zadrzewień wprowadzanych w terenie **12Z i 13Z** po dniu uchwalenia *Planu*.

## § 12

### TERENY GARAŻY - KG

1. Wyznacza się **tereny garaży – KG**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1KG do 6KG;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja garaży;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) adaptuje się istniejące budynki garażowe,
    - b) dopuszcza się realizację otwartych miejsc postojowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
    - b) zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 3,5 m i 1 kondygnację nadziemną;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym miejsc postojowych i dojazdów oraz odwodnienie nawierzchni z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
  - 4) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - ustala się skomunikowanie terenów z drogami publicznymi:
    - a) **1KG** – z drogą 2KDL,
    - b) **2KG** – z drogą 6KDD i 10KDD,
    - c) **3KG** – z drogą 4KDZ, 5KDD i 8KDD,
    - d) **4KG** – z drogą 1KDD, 4KDD i 1KDL,
    - e) **5KG** – z drogą 2KDL,
    - f) **6KG** – z drogą 4KDD, obowiązuje zakaz realizacji wjazdów bezpośrednio z terenu w drogę 1KDL;
  - 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych.

## § 13

## TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - KDW

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych – KDW**, oznaczone na rysunku *Planu* numerem wydzielienia i symbolem identyfikacyjnym: 1KDW;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo – jezdnego;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**
    - a) nakazuje się stosowanie nawierzchni twardej ulepszonej w pasie szerokości minimum 5 m,
    - b) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** –nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** – zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
  - 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 14

## TERENY CIĄGÓW PIESZYCH - KDX

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych – KDX**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydziałów i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDX do 6KDX;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja komunikacji pieszej z infrastrukturą techniczną oraz zielenią towarzyszącą;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** - dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
    - b) nakazuje się realizację chodników o nawierzchni utwardzonej, szerokości min. 2 m;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – dopuszcza się odprowadzenie do ziemi wód opadowych z nawierzchni utwardzonych;
  - 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – w terenie 4 KDX obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*;
  - 5) **w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** - nakazuje się oświetlenie terenu 4KDX,
  - 6) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** –zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla pojazdów;
  - 7) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 15

## TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KD

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych:**
  - 1) **drogi główne – KDG**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydziałów i symbolem identyfikacyjnym: 1KDG,
  - 2) **drogi zbiorcze – KDZ**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydziałów i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDZ do 4KDZ,
  - 3) **drogi lokalne – KDL**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydziałów i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDL do 4KDL,

- 4) **drogi dojazdowe – KDD**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleni i symbolem identyfikacyjnym: od 1KDD do 11KDD;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - a) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej, a w terenie **KDG** i **1KDZ** w formie zieleni nieurządzonej z udziałem zadrzewień obejmujących, co najmniej 30% tych powierzchni,
    - b) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych, jako obiektów wolnostojących, z wyjątkiem terenu **KDG** i **1KDZ**,
    - c) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu,
    - b) nakazuje się budowę co najmniej utwardzonego chodnika jednostronnego szerokości minimum 2,0 m w terenie:
      - **1KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KDL, 4KDZ**,
      - **2KDD** na odcinku od skrzyżowania z drogą 1KDD do końca terenu 1MN,
      - **1KDL** na odcinku od skrzyżowania z drogą 4KDZ do skrzyżowania z 7KDD,
      - **1KDZ** w rejonie przejścia przez rzekę Brynicę – od wschodniej granicy opracowania planu do terenu 1KDX i 3Z,
    - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszo – jezdnych w terenie: **4KDD**,
    - d) ustala się minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
      - **1KDG** – zgodnie z rysunkiem *Planu*,
      - **1KDZ** – zgodnie z rysunkiem *Planu*,
      - **2KDZ, 3KDZ** – 30 m,
      - **1KDL, 5KDD** – 20 m,
      - **1KDD, 2KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KDL, 4KDZ** – 12m,
      - **8KDD** – 10 m,
      - **3KDD** – 12m, a na odcinku przylegającym do terenu 1P – zgodnie ze stanem istniejącym oznaczonym na rysunku *Planu*,
      - **4KDD** zgodnie ze stanem istniejącym oznaczonym na rysunku *Planu*;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje się wyposażenie terenu w system kanalizacji deszczowej oraz odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do tej kanalizacji;
  - 4) **w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - w terenie **2KDL**, obowiązują ustalenia określone w rozdziale 2 *Uchwały* dla strefy ochrony konserwatorskiej kolonii robotniczej „Stary Saturn”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku *Planu*;
  - 5) **w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** - nakazuje się wydzielenie pasów drogowych zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku *Planu*;
  - 6) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów:**
    - a) w terenie **1KDZ**, na przejściu przez rzekę Brynicę:
      - obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych,
      - budowle inżynierskie nie mogą naruszać szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych,
      - zakazuje się dokonywania zmian przebiegu koryta rzeki Brynicy oraz jego przykrycia,
      - nakazuje się zachowanie ciągłości pasów zieleni obejmujących wały przeciwpowodziowe oraz drożności przebiegających w nich dróg technicznych;
    - b) w terenach **2KDZ** i **3KDZ** obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w tym utrzymania wałów przeciwpowodziowych, a także przepisy odrębne w zakresie ochrony przeciwpowodziowej w pasie do 50 m od stopy wału rzeki Brynicy,
    - c) w terenach **KDZ** i **KDL** oraz **1KDD** i **5KDD** dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji handlowej, wysokości do 3,5 m i powierzchni całkowitej do 30 m<sup>2</sup> każdy towarzyszących zatokom autobusowym;
    - d) w terenach **KDG** i **KDZ** zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;

- 7) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 16

### TERENY KOLEI - KK

1. Wyznacza się **tereny kolei – KK**, oznaczone na rysunku *Planu* numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym: 1KK;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja infrastruktury związanej z komunikacją szynową;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 zagospodarowanie terenu regulują przepisy odrębne.

## § 17

### TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja – K**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: 1K i 2K;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych stanowiących infrastrukturę techniczną w zakresie kanalizacji i oczyszczania ścieków lub niezbędnych dla jej funkcjonowania;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) **w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
    - a) zakazuje się umieszczanie tablic reklamowych,
    - b) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej,
    - c) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania terenu wynikającym z potrzeb technicznych i technologicznych;
  - 2) **w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
    - a) dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
    - b) zakazuje się przekraczanie wysokości zabudowy powyżej wysokości wynikającej z potrzeb technologicznych;
  - 3) **w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z nawierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej z możliwością odprowadzenia wód do ziemi po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) **w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów** - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pojazdów niezbędnych dla obsługi terenu;
  - 5) **w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

## § 18

### TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - WS

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych – rzeka Brynica – WS**, oznaczone na rysunku *Planu* numerami wydzieleń i symbolem identyfikacyjnym: 1WS i 2WS;
2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja koryta rzeki Brynicy;
3. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne.
4. Wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.

## Rozdział 4

### Przepisy końcowe i przejściowe.

## §19

W terenach **1MN**, **1MNz**, **2MNz**, **1U**, **2U** ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

#### **§ 20**

Wykonanie *Uchwały* powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

#### **§ 21**

*Uchwała* podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronach internetowych gminy.

#### **§ 22**

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

Przewodniczący Rady

mgr Sławomir Święch