

UCHWAŁA NR 775/LVIII/2010
RADY MIASTA LUBLINIEC

z dnia 19 października 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta Lublińca obejmującego dzielnicę Steblów

Na podstawie art.18 ust.2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 342/XXXIV/08 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 26 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w dzielnicy Steblów miasta Lublińca, Rada Miejska w Lublińcu, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublińca, uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

Art.1. § 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego dzielnicę Steblów pomiędzy liniami kolejowymi relacji Lubliniec-Fosowskie i Lubliniec-Kluczbork a północno-zachodnią granicą gminy w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 -rysunek planu w skali 1:2000
- 2) Załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) 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.

Art.2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale należy przez to rozumieć niniejszą *uchwałę Rady Miejskiej w Lublińcu w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublińca*, o ile z treści opisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) przeznaczeniu terenu / przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcję podstawową terenu realizowaną zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną tj. nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i nie jest objęta w niniejszym planie zakazem zabudowy;
- 5) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowy, liczonej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek do powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć kontur, wydzielony na rysunku planu linią rozgraniczającą i opisany odrębnym oznaczeniem literowo-cyfrowym, posiadającym jednakowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne;
- 8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dachy o spadkach większych niż 15°, dachy o mniejszych spadkach zaliczane są do dachów płaskich;
- 9) kondygnacji – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną budynku;

- 10) sięgaczu – należy przez to rozumieć drogę/ulicę, która posiada jednostronnie nieprzelotowe zakończenie;
- 11) ścisłych lukach budowlanych - należy przez to rozumieć jedną lub dwie działki niezabudowane w ciągu istniejącej zabudowy;
- 12) ciągach zabudowy – należy przez to rozumieć rząd najmniej trzech kolejno po sobie zabudowanych działek budowlanych;
- 13) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych innych niż zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 14) zabudowie sąsiedniej – należy rozumieć zabudowę na 3-ch najbliższych działkach zlokalizowanych przy tej samej drodze dojazdowej

Art.3. Ustalenia DZIAŁU I obowiązują o ile ustalenia DZIAŁU II nie stanowią inaczej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

Art.4. § 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów w kolumnie 1. Tabeli nr 1 symbolem literowym. Zasady dopuszczenia innych funkcji i zakazy określa 3. kolumna w tabeli.

Tabela nr 1 – przeznaczenie terenów

Przeznaczenie terenu		
Symbol literowy	Przeznaczenie podstawowe – nazwa	Dopuszczenia/zakazy
1	2	3
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami oraz niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi	Dopuszcza się przeznaczenie max. 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod usługi, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, domy do 4 lokali mieszkalnych, dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych, związanych wyłącznie z funkcją mieszkaniową. Zakazuje się lokalizacji funkcji związanych z obsługą komunikacji np. warsztatów samochodowych, baz transportowych itp. Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5t
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jak wyżej z dopuszczeniem usług w tym w budynkach wolnostojących	Dopuszcza się przeznaczenie max. 50% powierzchni całkowitej pod usługi itp. Dopuszcza się obiekty rzemiosła i drobnej wytwórczości. Zakazuje się lokalizacji nowych warsztatów samochodowych, baz transportowych itp.
U	Tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem stacji paliw	Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, usługowych, administracyjnych i innych obiektów użyteczności publicznej o pow. całkowitej do 1000m ²
US	Tereny sportu i rekreacji	Zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową.
R	Tereny rolnicze	Zakazuje się zabudowy.
P	Tereny działalności produkcyjnej składów, magazynów oraz handlu hurtowego	Dopuszcza się realizację zabudowy administracyjno-socjalnej oraz innej związanej z funkcją podstawową – zabudowy usługowej.
Z	Tereny użytków zielonych, łąk, pastwisk	Dopuszcza się zieleni urządzoną, ciągi piesze, zakaz zabudowy.
C	Tereny – ciepłowni	Zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących przekaźników radiowych i telekomunikacyjnych.
KD	Tereny dróg publicznych w/g poniższych klas	Lokalizacja wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dopuszcza się parkingi, zieleni izolacyjną, ścieżki rowerowe i obiekty obsługi komunikacyjnej.
KDz	Tereny dróg zbiorczych	Zakazuje stosowania rozwiązań stanowiących bariery w poruszaniu się osób niepełnosprawnych.
KDI	Tereny dróg lokalnych	Zakaz lokalizowania zabudowy i obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym.
KDd	Tereny dróg dojazdowych	
KDw	Drogi wewnętrzne, ciągi pieszko-jezdne	Dopuszczenia i zakazy jak wyżej dla dróg, dopuszczenie parkingów przykrawężnikowych przy jednym kierunku ruchu.

§ 2. Ustala się, że lokalizacja zabudowy garażowej, gospodarczej, zieleni urządzonej, miejsc parkingowych oraz dróg wewnętrznych w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi a przeznaczonych pod zabudowę kubaturową jest zgodna z planem.

§ 3. Ustala się, że na całym obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 4. Nie ustala się tymczasowego sposobu użytkowania terenu.

§ 5. 1) Ustala się wskaźniki zagospodarowania działki zgodnie z tabelą nr 2

Tabela nr 2 – wskaźniki zagospodarowania działki

lp	Przeznaczenie terenu	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki [%]	Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	2	3	4
1.	MN – dla działek o powierzchni do 700 m ²	40	40
	MN – dla działek o powierzchni pow. 700 m ²	40	50
2.	MNu – dla działek o powierzchni do 700 m ²	60	25
	MNu – dla działek o powierzchni pow. 700 m ²	60	30
3.	U	65	15
4.	US	20	Nie określa się
5.	P	80	15
6.	C	70	15

2) Dopuszcza się inne parametry (przekraczające wskaźniki zawarte w tabeli) zagospodarowania działek zabudowanych co oznacza, że dopuszcza się remonty, modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy jak również budowę budynku o powierzchni zabudowy nie większej od powierzchni zabudowy budynku przeznaczonego do rozbiórki.

Art.5. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasada realizacji zabudowy wzdłuż dróg:

a) wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD** na rysunku planu:

- jeżeli została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy – projektowany budynek nie może jej przekraczać,
- jeżeli została wyznaczona obowiązująca linia zabudowy – projektowany budynek winien się z nią stykać; dopuszcza się przekroczenie ustalonej obowiązującej linii zabudowy na odległość do 1,3 m częściami budynku takimi jak: okapy, zadaszenia nad wejściem, balkony, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie.
- jeżeli nie została wyznaczona żadna linia zabudowy, teren jest zabudowany a działka położona jest przy drodze **KDd** – linia frontowej elewacji istniejącego budynku na sąsiedniej działce położonego najbliżej linii rozgraniczającej drogi publicznej stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy – w przypadku przybliżenia poniżej 6,0 m do krawędzi jezdni wymaga się zgody zarządcy drogi,
- zakazuje się odtworzenia, rozbudowy budynku lub jego części położonej w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg lub, gdy nie wyznaczono linii zabudowy, w odległości mniejszej niż określonej w przepisach o drogach publicznych,
- zakazuje się nadbudowy budynku lub jego części położonej w pasie między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg oznaczonych na rysunku planu **KDz**, **KDI**,

b) wzdłuż dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDw** na rysunku planu:

- jeżeli nie została wyznaczona żadna linia zabudowy – minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczających dróg wynosi 4,0 m,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) Wysokość zabudowy podana w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczy zabudowy kubaturowej i innych obiektów budowlanych.
 - b) Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.
 - c) Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych bez limitowania nachylenia połaci daszków.
 - d) Zakazuje się budowy obiektów o wysokości przekraczającej 15,0 m.
 - e) Ogranicza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych do przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych.
 - f) Pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach naturalnych.
 - g) W zabudowie mieszkaniowej:
 - Ustala się wymóg wykończenia elewacji w barwach pastelowych z wyłączeniem czerwieni, fioleto i koloru niebieskiego,
 - Zakazuje się stosowania płyt elewacyjnych z tworzyw sztucznych powyżej cokołu budynku
- 3) zasada budowy wolnostojących obiektów garażowych i gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową:
- a) wysokość: do 6,0 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów o dachach płaskich,
 - b) kubatura: do 25% obiektu funkcji podstawowej
 - c) kierunek kalenicy: prostopadły lub równoległy do głównej kalenicy budynku o funkcji podstawowej,
 - d) geometria dachu:
 - spadki połaci dachowych jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją do 20% nie więcej niż 45°,
 - dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem płaskim,
 - dopuszcza się dach płaski gdy budynek o funkcji podstawowej kryty jest dachem stromym tylko wtedy gdy projektowany obiekt położony będzie za budynkiem o funkcji podstawowej i minimum 15,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych,
- 4) zasada zabudowy w odniesieniu do granicy z sąsiednią działką:
- a) dopuszcza się zabudowę w odległości równej lub większej niż 3,0 m,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio przy granicy w układzie zabudowy bliźniaczej:
 - jeżeli na sąsiedniej działce istnieje budynek o funkcji podstawowej terenu wybudowany przy wspólnej granicy działek,
 - jeżeli obie sąsiednie działki są niezabudowane – wymaga się zgodnego wystąpienia o budowę właścicieli sąsiadujących działek,
 - jeżeli zachowane zostaną zasady zabudowy określone w punkcie 5 niniejszego ustępu, przy czym nie dotyczą one dobudowy do istniejącego budynku na sąsiedniej działce - kryteriami w zakresie elewacji, wysokości zabudowy i geometrii dachu jest istniejący budynek,
 - c) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu podstawowym terenu przy bocznej granicy działki jeżeli nie jest możliwe zachowanie odległości wynikających z zagrożeń i uciążliwości wynikających z przepisów odrębnych, także jeżeli projektowany budynek usytuowany będzie min. 15,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych **KD** lub wewnętrznych **KDw** a w pasie szerokości 3,0 m wzdłuż bocznej granicy spełnia parametry obiektu określone w literze „d” niniejszego punktu,
 - d) dopuszcza się zabudowę o przeznaczeniu innym niż podstawowe (garaże, budynki gospodarcze) bezpośrednio przy granicy, jeżeli sąsiednia działka ma takie same przeznaczenie w planie – budynki winny być usytuowane min. 1,0 m w głąb działki od linii zabudowy budynków mieszkalnych, o wysokości do 3,5 m i dachu płaskim,
- 5) zasada zabudowy bliźniaczej:
- a) wysokość budynków: dopuszcza się różnicę wysokości do 1,0 m,

- b) układ głównej kalenicy: prostopadły do granicy działki,
 - c) dopuszcza się dach płaski jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych dla terenu,
 - d) nachylenie głównych połaci jednakowe,
 - e) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnym,
 - f) elewacje w kolorach pastelowych z wyłączeniem kolorów: niebieskiego, czerwieni, fioleto
- 6) zasada rozbudowy:
- a) budynku krytego dachem stromym: rozbudowa winna być kryta dachem stromym o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie, z tolerancją do 10%,
 - b) budynku krytego dachem płaskim : rozbudowa winna być kryta dachem płaskim lub stromym, o ile nawiązuje do sąsiedniej zabudowy,
 - c) budynku krytym dachem naczółkowym: rozbudowa winna być kryta dachem naczółkowym lub stromym wielospadowym,
 - d) w przypadku realizacji rozbudowy wzdłuż granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy o nachyleniu połaci jak w budynku podlegającym rozbudowie z tolerancją do 10%,
 - e) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku nawet gdy ona przekracza wielkości wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenu,
 - f) elewacje (proporcje podziałów, materiały wykończeniowe, stolarka okienna i drzwiowa) winny nawiązywać do elewacji istniejącego budynku, dopuszcza się odstępianie od zasady wtedy, gdy zmiana elewacji następuje na całym obiekcie łącznie z istniejącym,
- 7) zasada nadbudowy:
- a) dopuszczalna wysokość przy nadbudowie i zmianie dachu płaskiego na stromy 11,0 m w kalenicy,
 - b) geometria dachu: zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynków jednokondygnacyjnych posiadających płaski dach o jedną kondygnację z płaskim dachem,
 - c) nadbudowa budynków zrealizowanych w układzie zabudowy bliźniaczej dopuszczona jest na zasadach określonych w punkcie 4 litery „b” i „d” niniejszego artykułu,
 - d) zakazuje się nadbudowy budynków posiadających dwie lub więcej kondygnacji o kolejną kondygnację z płaskim dachem,
- 8) zasada budowy ogrodzeń:
- a) wysokość od strony dróg publicznych – do 1,5 m, w tym pełne do wysokości 1,2 m z wyłączeniem ogrodzeń terenów **P** gdzie dopuszcza się wysokość do 2,0 m ,w tym pełne do 1,2 m, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących ogrodzeń nie spełniających przedmiotowego kryterium,
 - b) zakazuje się budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

Art.6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrody:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **MNu** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) na terenach oznaczonych symbolami **MN** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **58U** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 4) do celów grzewczych wymagane jest stosowanie paliw ekologicznych – dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe,

- 5) działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) gospodarowanie odpadami innymi jak niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej

Art.7. Ustala się w strefie ochrony krajobrazu – ciągu drogi historycznej Lubliniec – Lubecko oznaczonej symbolem „K4” wymóg: utrwalania jej przebiegu oraz jej uczytelnienie nasadzeniami drzew o tradycyjnym składzie gatunkowym.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Art.8. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się stosowania barier architektonicznych powodujących ograniczenie dostępności osobom niepełnosprawnym,
- 2) w strefach pieszych należy przewidzieć strefy wypoczynku z zielenią towarzyszącą,
- 3) usytuowanie szyldów winno spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniu posesji w pasie do 1,5 m od wejścia/wjazdu na posesję,
 - b) umieszczone na elewacji budynku:
 - nie mogą deformować bryły ani zakłócać fasady,
 - wyłącznie do wysokości stropu nad 1 kondygnacją, w pasie max. 1,5 m wokół wejścia do budynku,
- 4) usytuowanie reklam winno spełniać następujące warunki:
 - a) zakazuje się umieszczania na ogrodzeniu posesji,
 - b) nie może naruszać widoczności na drogach publicznych, ani przesłaniać lub stanowić bezpośredniego tła dla znaków drogowych,
 - c) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących reklam w minimalnej odległości:
 - 2,0 m od linii rozgraniczających drogi publiczne,
 - 15,0 m od skrzyżowania dróg.

Rozdział 6.

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

Art.9. W granicach opracowania nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Art.10. § 1. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - a) Wolnostojąca – 0,05ha,
 - b) Bliźniacza – 0,03ha,
 - c) Na terenach o symbolu **1MN, 2MN, 13MN, 16MN, 53MN** niezależnie od rodzaju zabudowy 0,1ha;
- 2) Zakazuje się wyodrębnienia nowej działki z istniejącą zabudową nie uwzględniającej wskaźników zagospodarowania działki określonych w art 4. §5 pkt. 1;
- 3) Jeżeli wydzielenie działki wymaga zmiany granic nieruchomości, wówczas wydzielenie następuje na zgodny wniosek zainteresowanych właścicieli nieruchomości;

- 4) W przypadku wtórnego podziału nieruchomości na działki dla zabudowy, zapewnić dojazd do nowo wydzielonych działek zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 5) Jeżeli wydzielenie działki i jej zabudowa, uwarunkowane są doprowadzeniem drogi oraz sieci infrastruktury technicznej, wydzielenie winno nastąpić przy uwzględnieniu tych warunków;
 - 6) Tereny położone w drugich liniach zabudowy wymagają zapewnienia dojazdów z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i istniejących podziałów nieruchomości oraz zapewnienia przejazdów;
 - 7) Dopuszcza się ustanowienie służebności drogowej do jednej działki – minimalna szerokość przejazdu 3,5 m;
 - 8) Front działek wydzielanych pod zabudowę wolnostojącą: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową i usługową nie może być mniejszy niż 18 metrów, ograniczenie nie dotyczy działek położonych na końcu drogi bez przejazdu lub na łukach drogi;
 - 9) Dopuszcza się szerokość frontu działki wynikającą z istniejącego podziału terenu jednak nie mniejszą niż 14,0 m – nie jest to równoznaczne z dopuszczeniem zabudowy przygranicznej, przedmiotowe warunki określa art. 5 punkt 4;
 - 10) Warunki wydzielenia drogi wewnętrznej dopuszczanej do ruchu kołowego:
 - a) Minimalna szerokość w terenach o funkcjach mieszkaniowych:
 - Obsługująca więcej niż 4 działki 8,0 m;
 - Obsługująca do 4 działek 5,0m;
 - b) Minimalna szerokość w terenach o funkcjach usługowych 8,0 m;
 - c) Minimalna szerokość w terenach o funkcjach przemysłowych 10,0 m;
 - d) Wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów – ustalenie nie dotyczy wyznaczenia drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do jednej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę. W przypadku uznania drogi wewnętrznej jako drogi pożarowej plac do zawracania winien mieć wymiary 20x20 m.
 - 11) Tereny przeznaczone do zabudowy, a nie spełniające w/w wymogów, winny zostać poddane procedurze scalenia gruntów na podstawie przepisów odrębnych i wtórnemu podziałowi na zasadach określonych w uchwale;
 - 12) Zaleca się aby linie podziału na działki budowlane były prostopadłe lub zbliżone do kąta prostego w stosunku do linii rozgraniczających tereny.
 - 13) Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem zasad i uwarunkowań zawartych w przepisach odrębnych przy zachowaniu stref ochronnych od uzbrojenia terenu.
 - 14) Powierzchnia działek dla zabudowy usługowej, przemysłowej i innej winna zapewnić zabezpieczenie wszelkich potrzeb kształtowania zabudowy, w tym potrzeb parkingowych i zieleni.
 - 15) Minimalne powierzchnie działek rolnych – w terenach oznaczonych symbolem R – 1ha.
 - 16) Dopuszcza się podziały na rzecz powiększenia lub regulacji granic działki.
- § 2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń nieruchomości.
- § 3. Dla prac wszczętych obowiązują ustalenia poprzedniego planu.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Art.11. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania i ograniczenia w ich stosowaniu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Art.12. § 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się prowadzenie projektowanych sieci w sposób, który nie ograniczy możliwości wykorzystania terenu określonego w planie;
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - Ustala się rozbudowę sieci wodociągowych;
- 3) W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - Ustala się konieczność podczyszczenia ścieków wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji, jeżeli nie będą odpowiadały ustalonym normom jakościowym;
 - Dla nowych obiektów ustala się odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe jako rozwiązanie przejściowe do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej;
- 4) W zakresie odprowadzania ścieków opadowych:
 - Ustala się budowę kanalizacji deszczowej w celu odwodnienia dróg i odprowadzenia wód opadowych z powierzchni utwardzonych działek i dachów;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - Zasilanie w gaz przewidziano z istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy;
 - Dopuszcza się wprowadzenie niskociśnieniowej sieci zaopatrzenia w gaz;
- 6) W zakresie elektroenergetyki:
 - Zasilanie w energię elektryczną przewidziano z istniejących linii z możliwością ich rozbudowy;
 - Wymaga się poprowadzenia nowych linii średniego i niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu;
- 7) W zakresie sieci teletechnicznych:
 - Sieci teletechniczne należy prowadzić pod powierzchnią terenu,
 - Zakazuje się lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej, nadajników radiowych, telewizyjnych i radiolokacyjnych w odległości mniejszej niż 100 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych symbolem **58U**. Zakaz ten nie obowiązuje urządzeń użytkowanych przez służby specjalne lub ratownicze, dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - Dopuszcza się wymianę i modernizację w/w nadajników bez zwiększania mocy i emisji pól elektromagnetycznych
- 8) W zakresie gospodarki cieplnej:
 - Gospodarka cieplna powinna zostać oparta na indywidualnych kotłowniach pracujących na paliwie gazowym, ropopochodnym albo wykorzystującym energię elektryczną lub słoneczną;
 - Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł zdalnych;
 - Dopuszcza się stosowanie kotłów ekologicznych na paliwo stałe (np.: spalające drewno, słomę lub węgiel) wyłącznie z paleniskiem ekologicznym np.: retortowym;
 - Zakazuje się lokalizowania zbiorników nadziemnych na gaz lub na inne paliwa w pasie terenu położonym między liniami rozgraniczającymi ulic a ścianą budynku;

§ 2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic jako podziemne – za zgodą zarządcy drogi. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci infrastruktury technicznej poza terenem ulic i dróg wewnętrznych w sposób zapewniający możliwość zabudowy działek wskazany na rysunku.

§ 3. Dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejącej sieci infrastruktury technicznej a także korekty jej przebiegów oraz nakazuje się zachowanie stref dostępu do istniejącej sieci uzbrojenia podziemnego o szerokości min. 4 m.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Art.13. § 1. Ustala się następujące zasady rozwiązań komunikacyjnych:

- 1) Adaptuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 2) Dla wyznaczonych dróg, obowiązują linie rozgraniczające oznaczone na rysunku *Planu* ;
 - 3) Wszystkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych, położonych w liniach rozgraniczających dróg, winny być uzgadniane z instytucjami zarządzającymi. Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg głównych i zbiorczych, obowiązuje całkowity zakaz rozbudowy, z dopuszczeniem adaptacji po uzgodnieniu z administratorem drogi;
 - 4) Ustala się nakaz:
 - a) Przy wlotach i skrzyżowaniach dróg klasy **KDz** należy stosować ściecia naroży 10,0x10,0 m przy skrzyżowaniach z drogami niższych klas ściecia naroży 5,0x5,0 m;
 - b) Wyposażenia w chodniki jedno lub dwustronne dróg **KDz, KDI i KDd** ;
 - 5) Dopuszcza się:
 - a) Wprowadzenie wjazdów, zjazdów, pasów włączeń do skrzyżowań po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) Lokalizowanie ścieżek rowerowych;
 - c) Pasów zieleni izolacyjnej;
 - d) Wiat i zatok autobusowych, parkingowych;
 - e) Obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacji;
 - 6) Ustala się zakazy:
 - a) Lokalizowania zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym;
 - b) Stosowania rozwiązań technicznych stanowiących bariery w poruszaniu się osób niepełnosprawnych;
- § 2.** Przyjmuje się następującą klasyfikację i ustalenia szczegółowe dla sieci drogowej:

- 1) **KDz** – droga klasy „zbiorcza”;
 - Jedna jezdnia o minimalnej szerokości 7,0 m – z dopuszczeniem w rejonach uspokojenia ruchu 5,5 m;
 - Przekrój uliczny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych;
- 2) **KDI** – droga klasy „lokalna”
 - Jedna jezdnia o minimalnej szerokości 6,0 m – z dopuszczeniem w rejonach uspokojenia ruchu 5,5 m;
 - Przekrój uliczny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jak dla **KDz** lub w formie parkingów przykrawężnikowych przy jednym kierunku ruchu;
- 3) **KDd** – droga klasy „dojazdowa”;
 - Jedna jezdnia o minimalnej szerokości 5,0 m;
 - Przekrój uliczny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych jak dla **KDI** ;
 - Drogę o symbolu 101 KDd należy zakończyć placem do zawracania, bez możliwości bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 11
- 4) **KDw** – droga wewnętrzna realizowana jako ciąg pieszo-jezdny lub ulica:
 - Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m;

- Minimalna szerokość jezdni 3,5 m;
- Minimalna odległość linii zabudowy 4,0 m od granicy z drogą;

§ 3. Dopuszcza się obniżenie parametrów jezdni dróg klasy **KDd** jeśli to dotyczy istniejącej drogi.

§ 4. Ustala się że drogi **KDz**, **KDl**, **KDd** i **KDw** wyznaczone na rysunku planu są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. Wymogi dotyczące parkingów:

- 1) Ustala się następujące wskaźniki zachowania minimalnych ilości miejsc parkingowych na działce wg tabeli nr 3.

Tabela nr 3 miejsca parkingowe

Funkcja obiektu	Ilość miejsc parkingowych	Jednostka odniesienia
1	2	3
Budynki mieszkalne (mieszkania)	1+2	1 mieszkanie lub dom jednorodzinny
Biura i budynki administracji	1	30 ÷ 40 m2 pow. użytkowej
Pomieszczenia o dużej częstotliwości odwiedzających (praktyki lekarskie, poczta, biura wysyłkowe)	1	20 ÷ 30 m2 pow. użytkowej
Sklepy do 700 m2 powierzchni użytkowej	1 (ale nie mniej niż 2 miejsca na jeden sklep)	30 ÷ 50 m2 pow. sprzedaży
Sklepy powyżej 700 m2 powierzchni użytkowej	1	10 ÷ 30 m2 pow. sprzedaży
Kościoły	1	10 ÷ 40 miejsc siedzących
Boiska sportowe	1+1	50 m2 powierzchni sportowej +10 ÷ 15 odwiedzających
Hale gier i zabaw, hale sportowe	1+1	50 m2 powierzchni sportowej +10 ÷ 15 odwiedzających
Baseny kąpielowe zamknięte	1+1	5 ÷ 10 szafek na odzież +10 ÷ 15 odwiedzających
Korty tenisowe	3÷4+1	1 kort + 10 ÷ 15 odwiedzających
Restauracje	1	4 ÷ 8 m2 powierzchni dla gości
Salony gry	1 (minimum 3 miejsca)	10 ÷ 20 m2 pow. użytkowej zabudowanej aparatami do gry
Hotele, pensjonaty	1	2 ÷ 6 łóżek
Przedszkola, żłobki	1 (minimum 2 miejsca)	20 ÷ 30 dzieci
Domy kultury	1	15 osób odwiedzających
Zakłady handlowe, przedsiębiorstwa	1	50 ÷ 70 m2 pow. użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
Magazyny, place magazynowe (składowe)	1	120 m2 powierzchni użytkowej lub na 3 osoby zatrudnione
Place wystawowe i place handlowe	1	80 ÷ 100 m2 pow. użytkowej lub na 1 osobę zatrudnioną
Warsztaty samochodowe	6	1 stanowisko napraw
Myjnie samochodowe	3	1 stanowisko do mycia

- 2) Modernizacja istniejącego obiektu bez zmiany funkcji nie powoduje realizacji wymogu ustalonego w punkcie 1. niniejszego paragrafu.
- 3) Nie dopuszcza się bilansowania miejsc postojowych wzdłuż ulic (nie dotyczy obiektów celu publicznego realizowanych przez samorząd lokalny).

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych planem

Art.14. Ustalenia niniejszego DZIAŁU II dotyczą nowych budynków o funkcji podstawowej. Ogólne wymogi dotyczące kształtowania zabudowy, budowy obiektów towarzyszących, zabudowy bliźniaczej, rozbudowy i nadbudowy są określone w odpowiednich przepisach art. 5.

Art.15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami;

1) 1 MN, 2MN, 16MN, 25MN, 22MN i 25MN

- a) Wysokość do 9,0 m,
- b) Geometria dachu – stromy, symetryczny,
- c) Spadek głównych połaci dachowych 25° - 40°,
- d) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w zależności od układu przyjętego w pierwszym zatwierdzonym projekcie,
- e) Na terenie oznaczonym **1MN** przy ul. Żeromskiego – w strefie ochrony od cmentarza dopuszcza się lokalizację pawilonów usługowych na powierzchni 20% terenu strefy i wysokości jednej kondygnacji,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

2) 5MN i 20MN

- a) Adaptacja istniejących obiektów usługowo-produkcyjnych z możliwością ich rozbudowy w granicach działki, na której istnieją z dopuszczeniem przekroczenia wskaźników zagospodarowania dla wskaźników określonych dla **MN** i zastosowania wskaźników jak dla **U** w tabeli Nr 2,
- b) Wysokość nowych budynków mieszkalnych do 9,0m,
- c) Geometria dachu – stromy, symetryczny,
- d) Spadek głównych połaci dachowych 25° - 40°,
- e) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w zależności od układu przyjętego w pierwszym zatwierdzonym projekcie lub w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

3) 7MN, 17MN, 37MN, 55MN

- a) W ścisłych lukach budowlanych i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy budynek winien być geometrią dachu, układem głównej kalenicy i wysokością dostosowany do sąsiedniej zabudowy z tolerancją do 0,5 m wysokości i 5° pochylenia głównych połaci dachowych,
- b) Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady i wprowadzenie budynku o innym charakterze dachu z tolerancją wysokości do 1,5 m pod warunkiem cofnięcia budynku z linii zabudowy i nie przekroczenia wysokości 10,0 m,
- c) Na zapleczu istniejącej zabudowy przy ulicach niezabudowanych:
 - Wysokość do 9,0m,
 - Geometria dachu – stromy, symetryczny,
 - Dopuszcza się także, mniejsze nachylenie połaci dachowej minimum 22° dla budynków parterowych bez poddaszy użytkowych o wysokości do 6,0 m na działkach o powierzchni większej niż 700m²,
 - Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w zależności od układu przyjętego w pierwszym zatwierdzonym projekcie,
- d) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

4) 8MN, 12M, 18MN, 29MN, 46MN, 49MN, 59MN, 62MN, 64MN, 65MN, 70MN

- a) W ścisłych lukach budowlanych i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy budynek winien być geometrią dachu, układem głównej kalenicy i wysokością dostosowany do sąsiedniej zabudowy z tolerancją do 0,5 m wysokości i 5° pochylenia głównych połaci dachowych,
- b) Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady i wprowadzenie budynku o innym charakterze dachu z tolerancją wysokości do 1,5 m pod warunkiem cofnięcia budynku z linii zabudowy i zachowania następujących wymogów:
 - Wysokość budynku z dachem płaskim do 9,0m z dachem stromym do 10,0m,
 - Geometria dachu – stromy, symetryczny,
 - Spadek głównych połaci dachowych 25° - 45°,
- c) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

5) 9MN

- a) Na terenach przyległych do nowopowstałej parterowej zabudowy w odległości minimum 60,0 m wzdłuż ulic dojazdowych konieczność zachowania następujących wymogów:
 - Dachy strome dwuspadowe o nachyleniu 25°- 35°,
 - Kalenica główna równoległa do ulicy,
 - Wysokość budynków w kalenicy ograniczona do 8,0 m,
- b) Na pozostałych terenach ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I

6) 10MN

- a) Na terenach przyległych do nowopowstałej parterowej zabudowy w odległości min. 60,0 m wzdłuż ulic dojazdowych konieczność zachowania następujących wymogów:
 - Dachy wysokie dwuspadowe o nachyleniu 25°-35°,
 - Kalenica główna równoległa do ulicy,
 - Wysokość budynków w kalenicy ograniczona do 8,0 m,
- b) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

7) 13MN, 14MN, 26MN, 36MN, 51MN, 53MN, 56MN, 57MN

- a) Na terenach luźnej zabudowy budynek winien być geometrią dachu, układem kalenic, wysokością, zbliżony do sąsiednich budynków, przy czym jeśli są to budynki z jednej strony działki z płaskim dachem, z drugiej stromym należy nawiązywać do budynków z dachem stromym z tolerancją wysokości do 1,5 m,
- b) Wysokość budynków przy dachach płaskich do 9,0m, przy dachach stromych do 10,0m,
- c) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w nawiązaniu do najbliższej sąsiedniej zabudowy,
- d) Spadki głównych połaci dachowych 25° - 40°,
- e) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

8) 33MN

- a) Wysokość do 9,0m,
- b) Geometria dachu – stromy, symetryczny,
- c) Spadki głównych połaci dachowych 25° - 40°,
- d) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w nawiązaniu do najbliższej sąsiedniej zabudowy,
- e) Dopuszcza się uprawy ogrodnicze i sadownicze, usługi komercyjne związane z funkcją ogrodniczą i sadowniczą oraz budowę obiektów i urządzeń związanych z tą funkcją,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

9) 68MN

- a) W ścisłych lukach budowlanych i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy przy ul. Oleskiej budynek winien być geometrią dachu, układem głównej kalenicy i wysokością dostosowany do sąsiedniej zabudowy z tolerancją do 0,5 m wysokości i 5° pochylenia głównych połaci dachowych,
- b) Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady i wprowadzenie budynku o innym charakterze dachu z tolerancją wysokości do 1,5 m pod warunkiem cofnięcia budynku z linii zabudowy i nie przekroczenia wysokości 10,0 m,
- c) Na terenach luźnej zabudowy, na zapleczu ul. Oleskiej, budynek winien być geometrią dachu, układem kalenic, wysokością, zbliżony do sąsiednich budynków, przy czym jeśli są to budynki z jednej strony działki z płaskim dachem a z drugiej ze stromym, należy nawiązywać do budynków z dachem stromym z tolerancją wysokości do 1,5 m i nieprzekroczeniu wysokości 10,0 m a przy dachach płaskich do 9,0 m wysokości,
- d) Przy dachach stromych:
 - Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy,
 - Spadek głównych połaci 25° - 40°,
- e) Nakaz zachowania byłego ujęcia wody dz. Nr 2065/335 jako terenu infrastruktury technicznej,
- f) Zakaz zasypywania naturalnej skarpy Potoku Steblowskiego,
- g) Zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od skarpy potoku i rowu melioracyjnego,
- h) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

10) 73MN, 77MN

- a) W ścisłych lukach budowlanych i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy przy ul. Oleskiej budynek winien być geometrią dachu, układem głównej kalenicy i wysokością dostosowany do sąsiedniej zabudowy z tolerancją do 0,5 m wysokości i 5° pochylenia głównych połaci dachowych,
- b) Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady i wprowadzenie budynku o innym charakterze dachu z tolerancją wysokości do 1,5 m pod warunkiem cofnięcia budynku z linii zabudowy i nie przekroczenia wysokości 10,0 m,
- c) Na terenach luźnej zabudowy budynek winien być geometrią dachu, układem kalenic, wysokością, zbliżony do sąsiednich budynków, przy czym jeśli są to budynki z jednej strony działki z płaskim dachem a z drugiej ze stromym, należy nawiązywać do budynków z dachem stromym z tolerancją wysokości do 1,5 m i nieprzekroczeniu wysokości 10,0 m a przy dachach płaskich do 9,0 m wysokości,
- d) Przy dachach stromych:
 - Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy,
 - Spadek głównych połaci 25° - 40°,
- e) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

11) 78MN, 79MN

- a) Na terenach luźnej zabudowy budynek winien być geometrią dachu, układem kalenic, wysokością, zbliżony do sąsiednich budynków, przy czym jeśli są to budynki z jednej strony działki z płaskim dachem a z drugiej ze stromym, należy nawiązywać do budynków z dachem stromym z tolerancją wysokości do 1,5 m i nieprzekroczeniu wysokości 10,0 m a przy dachach płaskich do 9,0 m wysokości,
- b) Przy dachach stromych:
 - Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy,
 - Spadek głównych połaci 25° - 40°,
- c) W odległości 50,0 m od terenów kolejowych lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jest niewskazana, wymaga uzgodnienia ze służbami kolejowymi i specjalnych zabezpieczeń przed hałasem i drganiami,
- d) Odległość zabudowy budynków gospodarczych od terenów kolejowych wg przepisów odrębnych,

- e) Przy granicy z terenami kolejowymi i granicy z ciepłownią należy zabezpieczyć zabudowę mieszkaniową pasem zieleni izolacyjnej,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

12) 81MN, 86MN

- a) Wysokość do 9,0 m,
- b) Geometria dachu – stromy, symetryczny,
- c) Spadki głównych połaci dachowych 25° - 40°,
- d) Dopuszcza się także mniejsze nachylenie połaci dachowej minimum 22° dla budynków parterowych bez poddaszy użytkowych o wysokościach do 6,0 m na działkach o powierzchni większej niż 700m²,
- e) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w zależności od układu przyjętego w pierwszym zatwierdzonym projekcie,
- f) Podział na działki budowlane i dopuszczenie do budowy na zapleczu układu dróg publicznych wymaga wyprzedzającego projektu podziału na całość terenu z wydzieleniem dróg wewnętrznych w porozumieniu z wszystkimi ich właścicielami,
- g) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

13) 6MNU, 16MNU

- a) Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową, z możliwością rozbudowy,
- b) Dopuszcza się przekroczenie powierzchni całkowitej pod usługi i powierzchni zabudowy oraz utrzymanie min. powierzchni biologicznie czynnej jak w stanie istniejącym,
- c) Dopuszcza się rozbudowę obiektów usługowych do wskaźników określonych dla terenów „U” w tabeli Nr 2,
- d) Wysokość obiektów usługowych do 6,0 m,
- e) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

14) 74MNU, 87MNU, 88MNU

- a) Wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m,
- b) Wysokość budynków usługowych do 6,0 m,
- c) Dachy w budynkach mieszkalnych strome, symetryczne o spadkach 25° - 40°,
- d) W budynkach usługowych dopuszcza się dachy płaskie,
- e) Układ głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy w zależności od układu przyjętego w pierwszym zatwierdzonym projekcie,

15) 23U

- a) Tereny usług kultu religijnego,
- b) Możliwość budowy i rozbudowy obiektów związanych z funkcją podstawową,
- c) Charakter nowej zabudowy winien nawiązywać do architektury kościoła i nie może przekroczyć wysokości 9,0 m,
- d) Wymóg zachowania 20% powierzchni biologicznie czynnej oraz zorganizowanie tej powierzchni jako zieleni urządzonej,
- e) Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z kultem religijnym bądź zapleczem socjalnym dla wiernych,
- f) Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 50 m²,
- g) Zakaz lokalizacji reklam,
- h) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

16) 24U

- a) Tereny usług, handlu i drobnego rzemiosła,
- b) Wysokość zabudowy maksymalnie 7,0 m,
- c) Dachy spadziste o nachyleniu 30°- 40° kalenice równoległe do drogi od strony zachodniej,
- d) Na budynkach warsztatowych, na zapleczu, dachy płaskie i jednospadowe,
- e) Obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

17) 30U, 70U

- a) Tereny handlu i usług,
- b) Wysokość zabudowy maksymalnie 9,0 m,
- c) Dachy spadziste o nachyleniu 30° - 40°, kalenice równoległe do drogi,
- d) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

18) 34U

- a) Tereny przeznaczone pod handel, gastronomię, administrację, kulturę, naukę i oświatę, zdrowie, opiekę społeczną, łączność, turystykę i rzemiosło wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- b) Wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych maksymalnie 15,0 m,
- c) Dopuszcza się stosowanie dachów o różnej konstrukcji i geometrii,
- d) Główne kalenice dachów stromych równoległe lub prostopadłe do osi drogi, przy której położona jest nieruchomość gruntowa lub działka gruntu do zabudowy, z dopuszczeniem możliwości kontynuacji układu zabudowy wg obiektu zlokalizowanego na działce sąsiedniej,
- e) Wymóg wydzielenia w narożniku z ul. Witosa placu parkingowego o pow. min. 0,3ha,
- f) Reklamy – w elewacjach budynków lub na oświetlonych konstrukcjach reklamowych lokalizowanych w granicach terenu, którego reklama dotyczy oraz w sposób nie ograniczający walorów kulturowych krajobrazu tj. z zachowaniem istniejących otwartych widokowych na obiekty zabytkowe, kościoły, muzea, starodrzew itp.,
- g) Dopuszcza się tablice typu billboard,
- h) Zapewnienie osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów i urządzeń dla obsługi ludności przez eliminację barier urbanistycznych i architektonicznych,
- i) Dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- j) Ustala się następujące zakazy:
 - Lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem przedsięwzięć zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym lub dopuszczalnym, przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę i kanalizację a także przedsięwzięć związanych z utrzymaniem porządku i czystości oraz zaopatrzeniem w energię elektryczną i ciepłą,
 - Lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym baz budowlanych, transportowych, składów materiałów budowlanych,
 - Wznoszenia obiektów usług komercyjnych wymagających urządzenia otwartych placów składowych,
 - Lokalizowania garaży nadziemnych wolnostojących,
 - Wykańczanie elewacji blachą lub tworzywem sztucznym,
- k) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

19) 58U

- a) Usługi oświaty,

- b) Istniejące przedszkole do adaptacji z możliwością zmiany funkcji,
- c) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

20) 69U

- a) Tereny usług przeznaczonych pod lokalizację urządzeń rekreacyjnych,
- b) Dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń nie związanych trwale z gruntem,
- c) Nakaz zachowania naturalnej doliny Potoku Steblowskiego,
- d) Zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem oraz nie związanych z funkcją podstawową,
- e) Zakaz nadsypywania całego terenu,
- f) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

21) 31US

- a) Wysokość obiektów do 6,0 m,
- b) Zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją podstawową,
- c) Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

22) 42US

- a) Wysokość obiektów sportowych do 10,0 m z dopuszczeniem dachów płaskich,
- b) Na terenach nasypu kolejowego obowiązują ustalenia:
 - Możliwość budowy ścieżek spacerowych, rowerowych, urządzeń i obiektów sportowych,
 - Wymóg ochrony i zagospodarowania zieleni,
 - Ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych, tablic reklamowych typu billboard oraz zalesienia,
- c) Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

23) 3R, 11R, 52R, 89R, 90R

- a) Obowiązuje zachowanie i ochrona terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) Ochrona zadrzewień śródpolnych,
- c) Ochrona urządzeń regulacji wodnych,
- d) Dopuszczalna lokalizacja infrastruktury komunalnej,
- e) Dla terenu oznaczonego „**89R**” dopuszcza się zabudowę zagrodową z ograniczeniem wysokości obiektów do 10,0 m,

24) 19P, 40P, 32P, 43P, 60P, 67P, 75P

- a) Tereny działalności produkcyjnej, składów, magazynów oraz handlu hurtowego,
- b) Nakazy:
 - Wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - Wszystkie nawierzchnie przeznaczone pod komunikację samochodową, postoje samochodowe i przejścia piesze należy utwardzić,
 - Ścieki przemysłowe i produkcyjne mogą być odprowadzane do systemów kanalizacji miejskiej, w przypadku gdy spełnią parametry ścieków socjalno-bytowych, w przeciwnym wypadku wymagają oczyszczenia w urządzeniach lokalnych,
 - Wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w sąsiedztwie z terenami o innym przeznaczeniu, w przypadku sąsiedowania terenów przemysłowych z terenami zabudowy mieszkaniowej lub usługowej szerokość pasa zieleni izolacyjnej nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - Na terenach nowych niezainwestowanych w fazie podziału na odrębne zakłady konieczne jest zabezpieczenie odpowiednich dróg wewnętrznych,

c) Dopuszcza się:

- Lokalizowanie budynków administracyjno - technicznych oraz szkół przyzakładowych,
- Lokalizowanie funkcji magazynowych, składowych, pod warunkiem wyeliminowania ich niekorzystnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie ludzi,
- Lokalizowanie usług na warunkach określonych dla terenów oznaczonych symbolem „ U ”,
- Realizacja garaży, parkingów, stacji paliw i obsługi pojazdów, myjni,
- Realizację wszelkich obiektów i urządzeń komunalnych, inżynierskich kubaturowych,
- Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych,
- Umieszczania tablic typu billboard,
- Dachy o różnorodnej konstrukcji i geometrii, bez ograniczeń kolorystycznych,
- Ogrodzenia pełne,

d) Zakazy:

- Lokalizowanie obiektów nie związanych z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
- Lokalizowanie wież i masztów należących do obiektów stacji bazowych telefonii komórkowych w odległości mniejszej niż 100 m od zabudowy mieszkaniowej,
- Gromadzenia 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 sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
- Wprowadzenie nieoczyszczonych ścieków komunalnych i wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi,

e) Na terenie oznaczonym symbolem „ **32P** ” obowiązuje dodatkowo zakaz ;

- Lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- Lokalizowanie obiektów o funkcji przemysłowej i uciążliwych obiektów usługowo – wytwórczych, w tym baz budowlanych , transportowych,
- Lokalizowania garaży nadziemnych wolnostojących,
- Zabudowy w odległości 4,0 m od skarpy Potoku Steblowskiego,

f) Pozostałe ustalenia zgodne z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

25) 15Z

- a) Tereny zieleni izolacyjnej od cmentarza,
- b) Dopuszcza się wykorzystanie terenu na ogrody i sady przydomowe,
- c) Obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej,
- d) Dopuszcza się tereny usług na powierzchni 20% terenu o wysokości do jednej kondygnacji,

26) 41Z

- a) Tereny zieleni urządzonej dla których:
- b) Ustala się:
 - Możliwość budowy ścieżek spacerowych, rowerowych, urządzeń i obiektów sportowych,
 - Wymóg ochrony i zagospodarowania zieleni,
- c) Ustala się zakaz budowy obiektów kubaturowych, tablic reklamowych typu billboard oraz zalesienia,

27) 71Z, 82Z, 85Z, 145Z i 146Z

- a) Tereny zieleni łąkowej
- b) Obowiązuje nakaz ochrony użytków zielonych, łąk, pastwisk, bioróżnorodności, zieleni łąkowej, cieków wodnych, przepustów i urządzeń wodnych,
- c) Dopuszczalna jest funkcja rekreacyjna i sportowa, lokalizacja infrastruktury technicznej i budowa urządzeń regulacyjnych i przeciwpowodziowych, stawów i zbiorników wodnych,
- d) Obowiązuje zakaz budowy obiektów kubaturowych, obiektów trwale związanych z gruntem, sytuowanie tablic reklamowych typu billboard oraz zalesianie terenów,
- e) Na terenie oznaczonym symbolem „**71Z**” i „**145Z**” obowiązuje ponadto zakaz zasypywania doliny i skarp Potoku Steblowskiego,

28) 80C

- a) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy,
- b) Wysokość zabudowy nie przekraczająca uzasadnionych potrzeb technologicznych,
- c) Wymóg pasa zieleni izolacyjnej od granic z zabudową mieszkaniową
- d) Pozostałe ustalenia zgodnie z odpowiednimi ustaleniami DZIAŁU I,

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe**

Art.16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) od nieruchomości położonych w obrębie terenów:

- 1) Oznaczonych symbolami: **1Mn, 10MN, 53MN, 81MN, 86MN** w wysokości 20%,
- 2) Oznaczonych symbolami: **87MNU** i **88MNU** w wysokości 20%,
- 3) Oznaczonych symbolami: **5MN, 15Z, 16MNU, 34U** w wysokości 30%,
- 4) Nie pobiera się przedmiotowej opłaty gdy właścicielem nieruchomości jest gmina i nieruchomość ta nie jest przedmiotem użytkowania wieczystego.

Art.17. Wykonanie powierza się Burmistrzowi Miasta Lublińca.

Art.18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 775/LVIII/2010
Rady Miasta Lubliniec
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 775/LVIII/2010
Rady Miasta Lubliniec
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik2.pdf](#)

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 775/LVIII/2010
Rady Miasta Lubliniec
z dnia 19 października 2010 r.
[Zalacznik3.doc](#)

Załącznik Nr 3

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr inż. Piotr Półtorak