

Pałac Miejski w Żywcu
30-300 Żywiec
ul. Powstańców Śląskich 4
tel. 032-231-21-25

P.A.NOVA SP. Z O.O. 44-100 GLIWICE UL.GRODOWA 11

TEL. 032-2310041; 2311427

FAX. 032-2310701

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻYWCA
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA**

TEKST UCHWAŁY PLANU

RYSUNEK PLANU

**SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA ŻYWCA**

GLIWICE/ŻYWIEC – STYCZEŃ 2005 R

UCHWAŁA NR XLVII/406/2005
RADY MIEJSKIEJ W ŻYWCU Z DNIA 21 marca 2005 roku.
w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca
w granicach administracyjnych miasta

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 14 ust 8, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz Uchwały nr XXXIII/329/2001 Rady Miejskiej w Żywcu z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca

Rada Miejska W Żywcu

Stwierdza zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Żywcu Nr XXII/252/2000 z dnia 29.06.2000r.

i uchwala:

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻYWCA
W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH MIASTA

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach i paragrafach:

ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne	§1 - §4
ROZDZIAŁ 2: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	§5
ROZDZIAŁ 3: Ustalenia przeznaczenia terenów	§6
ROZDZIAŁ 4: Ustalenie ogólne dla wszystkich wyodrębnionych w planie terenów	§7
ROZDZIAŁ 5: Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	§8 - §42
ROZDZIAŁ 6: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	§43 - §44
ROZDZIAŁ 7: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	§45 - §47
ROZDZIAŁ 8: Zasady ochrony terenów lub obiektów ustalone na podstawie odrębnych przepisów	§48 - §49
ROZDZIAŁ 9: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości	§50 - §52
ROZDZIAŁ 10: Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	§53
ROZDZIAŁ 11: Ustalenia dotyczące stawki procentowej	§54
ROZDZIAŁ 12: Ustalenia końcowe	§55

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Przedmiotem uchwały jest „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca w granicach administracyjnych miasta**”.
2. Plan dotyczy obszaru o powierzchni 49,6 km².
3. Rysunek planu w skali 1:2000 obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego nr 1.

§ 2

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żywcu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Żywca,
- 3) **mapie** – należy przez to rozumieć mapę ewidencyjną dla miasta Żywca w skali 1:2000 przekazaną przez Urząd Miejski w Żywcu,
- 4) **ustawie z 2003 r. lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003 r., Nr 80, poz.717),
- 5) **jednostce strukturalnej** – charakterystyczne dla miasta Żywca obszary wyznaczone na podstawie cech topograficznych, przestrzennych, użytkowych, podziałów administracyjnych i podziałów zwyczajowych (plan wyznaczył sześć jednostek strukturalnych),
- 6) **jednostce urbanistycznej** – wyznaczone w granicach jednostek strukturalnych obszary o zbieżnych cechach przestrzennych, funkcjonalnych itp.,
- 7) **teren** – wydzielony obligatoryjnymi liniami rozgraniczającymi istniejący lub planowany zespół działek (działka lub ich suma), o jednorodnym przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i użytkowania, wraz z przypisanymi mu niepowtarzalnym symbolem oraz pozostałymi ustaleniami planu, (szczególnymi przypadkami terenów są tereny drogowe, kolejowe i wodne),
- 8) **przeznaczeniu podstawowym – /funkcji podstawowej/** – należy rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% powierzchni terenu lub co najmniej do 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym – /funkcji uzupełniającej/** – należy rozumieć przeznaczenie uzupełniające, obejmujące maks. 49% powierzchni lub do 49% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w obszarze terenu wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

- 10) **linia zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy, tożsame z przebiegiem linii rozgraniczających poszczególne tereny przeznaczone pod zabudowę, lub cofnięte (w takich przypadkach wyznaczane indywidualnie na rysunku planu),
- 11) **obszarze przestrzeni publicznych** – należy przez to rozumieć tereny takie jak: drogi publiczne, place, skwery, tereny komunikacji pieszej (wraz z lokalnymi poszerzeniami linii rozgraniczających, cofnięciami obowiązujących linii zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających tereny - drogi, w celu uzyskania przedpoli dla budynków mieszkalnych i usługowych), parki, założenia nadrzeczne i przybrzeżne jeziora,
- 12) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, związane z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 13) **usługach w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /MN1/-** należy przez to rozumieć usługi wymienione w drzewie kodów Państwowej Klasyfikacji Wyrobów i Usług o symbolu 95 – usługi świadczone w gospodarstwach domowych.
- 14) **usługach w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /MN2/** - należy przez to rozumieć usługi wymienione w drzewie kodów Państwowej Klasyfikacji Wyrobów i Usług o symbolach: 52 – Usługi w zakresie handlu detalicznego z wyjątkiem pojazdów mechanicznych i motocykli, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego, 66 – Usługi ubezpieczeniowe, 70 – Usługi związane z nieruchomościami, 71.4 usługi wypożyczania artykułów użytku osobistego i domowego, 72 – usługi informatyczne, 74.1, 74.2, 74.3, 74.4, Usługi w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej pozostałej, 93.01, 93.02, 93.04 Usługi pozostałe, 95 – usługi świadczone w gospodarstwach domowych.

§ 3

1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) wyznaczenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z 2003r.,

2. Z uwagi na specyfikę terenów w planie określa się ponadto:

- 1) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 2) tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 3) granice terenów rekreacyjno wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4

W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficznie:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
- 2) granice jednostek strukturalnych, jednostek urbanistycznych i terenów,
- 3) obligatoryjne - ciągłe linie, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, użytkowaniu lub sposobach zagospodarowania wraz z numerem i symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 4) nieprzekraczalne (zapis ten dopuszcza cofnięcie obiektu budowlanego do wnętrza terenu) linie zabudowy, definiowane od strony granicy jednostki urbanistycznej lub terenu, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i przyszłego kształtowania zabudowy w granicach poszczególnych terenów,
- 5) zasięgi oddziaływania poszczególnych, zdefiniowanych w rozdziałach 6, 7 i 8 ustaleń strefowych planu,
- 6) przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej strefami (pasami) obsługi technicznej,
- 7) pozostałe zapisy graficzne mające charakter ustaleń, zdefiniowane w oznaczeniach rysunku planu.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowana jest w granicach obszarów objętych planem poprzez:

- 1) wyodrębnienie i utrzymanie specyfiki sześciu podstawowych jednostek strukturalnych miasta, w granicach których zdefiniowano jednostki urbanistyczne, a w ich granicach poszczególne tereny, wyznaczone za pomocą obligatoryjnych linii rozgraniczających, o różnym przeznaczeniu lub

sposobach zagospodarowania i użytkowania, uzyskując obraz struktury urbanistycznej miasta którą tworzą:

- 1.1) **jednostka strukturalna S – Śródmieście** – wyodrębniona w granicach jednostki strukturalnej A wg indywidualnych kryteriów zagospodarowania i zainwestowania śródmiejskiego, w granicach której wyznaczono **jednostki urbanistyczne S1 –S2**,
 - 1.2) **jednostka strukturalna A – Żywiec Centrum** - rozgraniczona od jednostek sąsiednich rzeką Koszarawą L2 (w granicach własności), rzeką Łękawką - L3 (w granicach własności), linią brzegową jeziora Żywieckiego (jednostka strukturalna E) oraz granicą administracyjną miasta, w granicach której wyznaczono **jednostki urbanistyczne A1 –A11**,
 - 1.3) **jednostka strukturalna B – Żywiec Południe** - rozgraniczona od jednostek sąsiednich rzeką Sołą L1 (w granicach własności) rzeką Koszarawa L2 (w granicach własności) oraz granicą administracyjną miasta, w granicach której wyznaczono **jednostki urbanistyczne B1 –B2**,
 - 1.4) **jednostka strukturalna C – Żywiec Zachód** – rozgraniczona od jednostek sąsiednich rzeką Sołą L1 (w granicach własności), linią brzegową jeziora Żywieckiego oraz granicą administracyjną miasta, w granicach której wyznaczono **jednostki urbanistyczne C1 –C7**,
 - 1.5) **jednostka strukturalna D – Żywiec Północ** - rozgraniczona od jednostek sąsiednich rzeką Łękawką L3 (w granicach własności), linią brzegową jeziora Żywieckiego oraz granicą administracyjną miasta, w granicach której wyznaczono **jednostki urbanistyczne D1 –D6**,
 - 1.6) **jednostka strukturalna E – Żywiec Jezioro** – (zbiornik Tresna) rozgraniczona od jednostek sąsiednich linią brzegową jeziora Żywieckiego (w granicach własności),
- 2) każda z wyodrębnionych jednostek strukturalnych charakteryzuje się odmienną strukturą urbanistyczną, opartą na różnych formach osadnictwa i różnych układach urbanistycznych; poczynawszy od typowo miejskiej struktury jednostki **S**, poprzez podmiejski i częściowo wiejski charakter struktury jednostek **A, D, B**, do przemysłowego i podmiejskiego charakteru struktury jednostki **C**,
 - 3) utrzymanie równowagi pomiędzy terenami zurbanizowanymi zabudowanymi i niezabudowanymi należącymi do ogólnomiejskiego systemu terenów zielonych oraz obszarami gruntów rolnych i obszarami gruntów leśnych,
 - 4) uporządkowanie i rozwinięcie obszaru przestrzeni publicznych, charakterystycznych dla wymienionych w ust. 2 różnych układów urbanistycznych,
 - 5) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują utrzymanie przewidywanych planem (i nie mniejszych) odległości pomiędzy krawędzią jezdni i budynkami a także budynkami sąsiednimi, zlokalizowanymi po obu stronach drogi,
 - 6) wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnych nie rozstrzyga o szerokości elewacji frontowych nowej zabudowy.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia przeznaczenia terenów

§ 6

1. W planie wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu, definiując dla nich następujące podstawowe i uzupełniające przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów i budynków, oznaczone na rysunku planu za pomocą podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych oraz oznaczeń uzupełniających wynikających ze specyfiki planu:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym):
 - **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - **MN3** – tereny zabudowy rekreacyjnej,
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - **MW1** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej śródmiejskiej z usługami,
 - **MW2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze osiedlowym,
 - 3) **MB** – tereny zabudowy zamieszkiwania zbiorowego (np. hotele, motele, zakwaterowanie turystyczne, pensjonaty, domy wypoczynko/we),
 - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej (w tym):
 - **UU1** – tereny zabudowy usług konsumpcyjnych tj.: handel, gastronomia, usługi różne (w tym rzemiosło nieprodukcyjne) itp.,
 - **UU2** – tereny zabudowy usług ogólnospołecznych tj.: tereny administracji gospodarczej, samorządowej, finansowej, pocztowej, biura i urzędy różne oraz usługi państwowej i ochotniczej straży pożarnej,
 - **UU3** – tereny zabudowy usług konsumpcyjnych kultury tj.: kina, domy kultury, muzea, biblioteki, galerie sztuki, archiwa, usługi artystyczne i rozrywkowe, amfiteatry oraz założenia zamkowe z otoczeniem,
 - **UU4** – tereny zabudowy kultu religijnego i czynności religijnych tj.: kościoły, kaplice, budynki parafialne i związane z kultem religijnym,
 - **UE1** – tereny zabudowy usługowej: edukacji, wychowania i oświaty oraz tereny edukacji przedszkolnej i szkolnej, szkolnictwo podstawowe,
 - **UE2** – tereny zabudowy usługowej: edukacji szkolnej ponadpodstawowej,
 - **UE3** – tereny zabudowy usługowej: edukacji, wychowania, oświaty i edukacji specjalnej,
 - **UO1** – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia: szpitale, sanatoria, rehabilitacja,
 - **UO2** – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia: opieki społecznej oraz domy opieki społecznej,
 - **UO3** – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia: przychodnie, lecznice, gabinety lekarskie,
 - 5) **US** – tereny sportu i rekreacji (w tym):
 - US1** – tereny boisk, obiektów i budowli sportowych, tory strzelnicze, łucznicze i ujeżdżalnie,
 - **US2** – tereny rekreacyjno wypoczynkowe, kempingi, pola biwakowe itp.
 - **US3** – tereny plaż, baz sportów wodnych i przystani żeglarskich,

- Tereny **US** mogą służyć organizacji imprez masowych.
- 6) **R** – tereny rolnicze tj.: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadowe, ogrodnicze,
- 7) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (w tym):
 - **RU1** – tereny zbiorników wodnych nadających się do hodowli,
 - **RU2** – tereny urządzeń gospodarki rybackiej,
 - **RU3** – tereny produkcyjne i usługowe związane z gospodarką rolną obiekty gospodarstw rolnych związane z produkcją, wytwórczością i gospodarką rolną, polną i hodowlaną,
- 8) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 9) **PP** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (w tym):
 - **PP1** – tereny zabudowy wytwórczości przemysłowej, rzemieślniczej wraz z bazami i składami,
 - **PP2** – tereny zabudowy przemysłowej z dopuszczeniem zabudowy usług produkcyjnych,
 - **PP3** – tereny zabudowy przemysłu spożywczego,
 - **PP4** – tereny baz, składów i magazynów (samodzielnych),
 - **PP5** – tereny zabudowy warsztatów i rzemiosła produkcyjnego,
- 10) **ZL** – tereny leśne w tym: tereny leśne objęte granicą rolno leśną, pełniące funkcje ochronne oraz nowe zalesienia,
- 11) **ZP** – tereny zieleni (w tym):
 - **ZP1** – tereny zieleni związanej z zainwestowaniem miejskim towarzyszącej obiektom budowlanym oraz parki, skwery, zieleńce,
 - **ZP2** – tereny zadrzewień, zieleń izolacyjna, zalesienia poza granicą rolno - leśną,
 - **ZP3** – tereny zieleni przyrodnej w granicach własności obszarów wodnych,
 - **ZP4** – tereny zieleni rekreacyjnej,
- 12) **ZD** – tereny ogródków działkowych,
- 13) **ZC** – tereny cmentarzy,
- 14) **WS** – tereny wód otwartych płynących i stojących,
- 15) **KD** – tereny dróg publicznych (w tym):
 - **KDe** – drogi ekspresowe,
 - **KDg** – drogi, ulice główne,
 - **KDz** – drogi, ulice zbiorcze,
 - **KDI** – drogi, ulice lokalne,
 - **KDd** – drogi, ulice dojazdowe,
 - **KDp** – place, przestrzenie publiczne.
- Tereny **KDp** mogą służyć organizacji imprez masowych
- oraz tereny **KD** - usług komunikacyjnych i parkingów (w tym):
 - **KDs** – tereny zespołów parkingów, garaży,

- . **KDu** – tereny usług komunikacyjnych – stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, usługi transportowe,
- . **KDm** – tereny usług komunikacyjnych – obiekty i urządzenia związane z komunikacją miejską, zajezdnie, bazy transportowe,
- . **KDa** – tereny dworców komunikacji autobusowej,

16) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

17) KK – tereny komunikacji kolejowej (w tym):

- . **KK1** – tereny komunikacji kolejowej – trakcje,
- . **KK2** – tereny komunikacji kolejowej – dworce, zaplecza, place dworcowe,

18) TI – tereny infrastruktury technicznej bez wyszczególniania (w tym):

- . **E** – elektroenergetyka,
- . **G** – gazownictwo,
- . **W** – wodociągi,
- . **K** – kanalizacja,
- . **T** – telekomunikacja,
- . **O** – gospodarowanie odpadami,
- . **C** – ciepłownictwo,
- . **I** – inne.

2. Niezależnie od przeznaczenia i użytkowania podstawowego i uzupełniającego, w granicach każdej z działek położonych w wyodrębnionych i zestawionych w tabelach w par. 11-38 terenach, może występować dodatkowo (bez jego jednoznacznego definiowania w planie) :

- 1) komunikacja kołowa, przystosowana do transportu wynikającego z funkcji terenu,
- 2) komunikacja piesza i rowerowa (nie dotyczy terenów P, KK, TI),
- 3) zintegrowane parkingi wewnętrzne, bilansujące w pełni potrzeby parkingowe dla nowej zabudowy, minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej (z wyłączeniem powierzchni pomocniczych) dla terenów U, US i MB oraz minimum 1 miejsce na mieszkanie dla terenów MW i MN,
- 4) zintegrowane parkingi wewnętrzne dla istniejącej zabudowy, w ilości dostosowanej do możliwości terenowych poszczególnych działek,
- 5) budynki pomocnicze (garaże, pomieszczenia gospodarcze itp.) o wysokości (K) 4,0 m,
- 6) zieleni uzupełniająca, izolacyjna towarzysząca obiektom budowlanym,
- 7) drobne funkcje handlowe, usługowe, biurowe, administracyjne i usługi medyczne, możliwe do lokalizowania w terenach P, o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 10% sumy wszystkich powierzchni użytkowych istniejących i projektowanych na danej działce budynków,
- 8) funkcje mieszkaniowe, możliwe do lokalizowania w terenach U, o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 15%, sumy wszystkich powierzchni użytkowych istniejących i projektowanych na danej działce budynków,

- 9) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne tereny o różnym przeznaczeniu.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenie ogólne dla wszystkich wyodrębnionych w planie terenów

§ 7

Dla wszystkich terenów niezależnie od ich przeznaczenia obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszystkie ustalenia zdefiniowane dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie dla każdej występującej w jego granicach istniejącej i planowanej działki i działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej,
- 2) w granicach terenu objętego planem nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².
- 3) przyjmuje się, iż potrzeby parkingowe dla istniejących, w dniu wejścia w życie planu, terenów zainwestowanych, powinny być bilansowane w granicach istniejących nieruchomości z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz parkingów ogólnodostępnych,
- 4) dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych na terenach jeszcze nie zabudowanych (w dniu uchwalenia planu), obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych nieruchomości, wg ustaleń par. 6 ust. 2 pkt.3,
- 5) rozbiórka obiektów sprzed 1945 roku, może być przeprowadzona po uzyskaniu pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjno – pomiarowej i fotograficznej,
- 6) ochrona istniejącej zieleni wysokiej - nie dotyczy przypadków, gdy zieleń ta utrudnia realizację funkcji podstawowych i uzupełniających, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 7) przyjęte w planie ustalenia i wynikające z nich rozwiązania muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w budynkach i obiektach realizujących cele publiczne oraz obszarach przestrzeni publicznych w tym :
 - 7.1) terenów przeznaczonych pod komunikację: drogi, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp.,
 - 7.2) ogólnodostępnych terenów zielonych.
- 8) dla terenów i obiektów istniejących lub podlegających częściowej rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, zaleca się zapewnić swobodę poruszania się (analogicznie jak w ust. 7). Z zastrzeżeniem, że dla przedmiotowych obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej, dopuszcza się możliwość częściowego odstąpienia lub odstąpienia od tego wymogu, jedynie gdy odnosi się on do funkcji powszechnie występujących w granicach obszaru objętego planem i gdy dodatkowo zachodzi jeden z poniższych przypadków :
 - 8.1) rozwiązania ograniczają lub utrudniają swobodne poruszanie się w granicach przestrzeni publicznych (wąskie chodniki),
 - 8.2) rozwiązania są kolizyjne z wymogami ochrony budynków historycznych wyszczególnionych

w ustaleniach strefowych.

- 9) w granicach każdej działki budowlanej, muszą być zlokalizowane wydzielone pomieszczenia (miejsca) na przechowywanie odpadków komunalnych, z dopuszczeniem możliwości wyznaczenie wspólnych zintegrowanych miejsc dla kilku działek,
- 10) ustala się zakaz składowania, dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce lub przeznaczonych do wykorzystania na niej, ilość i czas magazynowania muszą być uzasadnione stosowaną technologią wykorzystania lub wywozu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) dla dróg wewnętrznych oraz wewnętrznych ścieżek pieszych i rowerowych, nie wyznaczonych graficznie w planie (wyznaczanych indywidualnie wg granic stanu istniejącego lub projektu podziału), dopuszcza się zabudowę w granicy lub odległości pozanormatywnej w przypadku budynków istniejących (pozostawiając je bez zmian wg stanu istniejącego), z dopuszczeniem dla nich wszelkich robót budowlanych oraz budowy z zastrzeżeniem zakazu rozbudowy i nadbudowy bezpośrednio od strony drogi lub ścieżki (ustalenie nie dotyczy budynków istniejących podlegających odbudowie).

ROZDZIAŁ 5

Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 8

1. Dla każdego wyodrębnionego w rysunku planu terenu ustala się podstawowe i uzupełniające przeznaczenie i sposoby zagospodarowania.
2. Plan w par.9 definiuje: ustalenia oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, związane z poszczególnymi przeznaczeniami terenów występujących w granicach obszaru objętego planem (dopuszczenia i ograniczenia mogą przestać obowiązywać w przypadku gdy ustalenia szczegółowe pod tabelami stanowią inaczej).

§ 9

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN1 oraz MN2:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **MN1** – budynek (budynki) mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem zintegrowanych z nim uzupełniających funkcji usługowych o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 2) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **MN2** – budynek (budynki) mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem zintegrowanych z nim uzupełniających funkcji usługowych oraz samodzielnych budynków niemieszkalnych.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

3.1) nakazy:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy zdefiniowana jest w tabelach, w przypadku przekroczenia określonego % zabudowy na działkach istniejących, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się jednak wymianę zabudowy do % występującego w dniu wejścia w życie planu,
- b) wydzielenie w granicach terenu nieruchomości przeznaczonych pod komunikację wewnętrzną (w razie potrzeby),
- c) uporządkowanie wewnątrz nieruchomości przez likwidację budynków gospodarczych w złym stanie technicznym i przebudowę oficyn,
- d) ogrodzenie nieruchomości co najmniej od strony drogi publicznej,
- e) zachowanie i rozwijanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie m.in. ogródków przydomowych,

3.2) zakazy:

- a) realizacja na wydzielonych działkach budowlanych wyłącznie budynków przeznaczonych dla funkcji usługowych (nie odnosi się do MN2),
- b) lokalizacja usługowych funkcji uzupełniających w lokalach użytkowych nie zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym (nie odnosi się do MN2),
- c) budowa zblokowanych garaży wolnostojących powyżej dwóch stanowisk,
- d) lokalizacja nowych wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogą publiczną,
- e) nadbudowa i podwyższenia budynków istniejących, położonych w historycznych założeniach i zespołach zabudowy, jeśli zakres przebudów wykracza poza skalę budynków sąsiednich,
- f) odbudowa budynków położonych w zasięgu linii rozgraniczających drogi lub z naruszeniem obowiązującej linii zabudowy,
- g) stosowania paliw stałych w nowych obiektach, a w odniesieniu do obiektów istniejących ustala się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat.

3.3) dopuszczenia:

- a) druga linia zabudowy (we wnętrzu), pod warunkiem iż wynika to ze specyfiki miejsca (sąsiedztwa) oraz zagwarantowany jest bezpośredni dojazd lub służebność drogowa,
- b) wymiana (odbudowa) budynku z możliwością wyburzeń istniejących budynków pod warunkiem, że nie podlegają one ochronie z uwagi na przepisy odrębne,
- c) możliwość przystosowania poddaszy dla funkcji mieszkalnych,
- d) realizacja na wydzielonych działkach budowlanych budynków funkcji usługowych pod warunkiem, iż suma powierzchni całkowitych budynków istniejących i projektowanych przeznaczonych dla tych funkcji nie przekroczy łącznie 30% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zabudowy jednorodzinnej wraz ze zintegrowanymi z nią usługami położonymi w granicy przedmiotowej działki (odnosi się wyłącznie do MN2),
- e) lokalizacja w ramach działki z zabudową jednorodziną zintegrowaną z usługami więcej niż jednego lokalu użytkowego w tym np. w budynku wolnostojącym (odnosi się wyłącznie do MN2),

- f) na terenach objętych zabudową rozproszoną stosowanie lokalnych kotłowni gazowych i olejowych,
- 3.4) ograniczenia:
- a) plan nie limituje powierzchni działek już zabudowanych lub istniejących działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę typu MN1 i MN2,
 - b) zabudowa nowo projektowana jednorodzinna i bliźniacza, przy nowych podziałach działek budowlanych, należy realizować na działkach o powierzchni odpowiednio od 800 m² i od 600 m²,
 - c) zabudowa nowoprojektowana grupowa wolnostojąca (grupę tworzy co najmniej 4 sąsiednie działki budowlane), należy realizować na działkach o powierzchni od 600 m² (każda),
 - d) zabudowa nowoprojektowana grupowa szeregowa (grupę tworzy co najmniej 4 sąsiednie działki budowlane), należy realizować na działkach o powierzchni od 200m² (każda),
 - e) lokalnie dopuszcza się różne formy nowej zabudowy jednorodzinnej (na działkach mniejszych lub większych), pod warunkiem iż nie narusza to charakterystycznych form zagospodarowania i zabudowy sąsiedniej oraz przepisów odrębnych.

2. Tereny zabudowy rekreacyjnej – MN3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej - budynek (budynki) przeznaczone dla rekreacji indywidualnej i okresowego wypoczynku sezonowego i całorocznego (nie dotyczy kempingów ujętych w **US2**).
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 2.1) nakazy:
 - a) dla nowej zabudowy i nowo dokonywanych podziałów działek obowiązuje powierzchnia działki nie mniej niż 200 m² (dla jednego budynku),
 - b) obowiązek scalania i nowych podziałów na działki przeznaczone dla zabudowy rekreacyjnej (dotyczy szczególnie, terenów położonych w jednostce urbanistycznej A1.1),
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy zdefiniowana jest w tabelach, w przypadku przekroczenia określonego % zabudowy na działkach istniejących, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się jednak wymianę zabudowy do % występującego w dniu wejścia w życie planu,
 - d) nowoprojektowane budynki wyłącznie parterowe lub z użytkowymi poddaszami,
 - e) spadki dachów 40 – 50 stopni,
 - h) część cokołowa dla A1.1 wg strefy PLN 1 (dotyczy Działów Zadzielskich), dla pozostałych terenów od 0,5 do 1,0 m (przy spadkach terenu liczona zawsze od najniższego punktu przy budynku do poziomu podłogi parteru),
 - i) wysokość do kalenicy do 8,0 m, wysokość okapu do 3,0m (liczona od poziomu posadzki parteru),
 - j) ogrodzenie nieruchomości co najmniej od strony drogi publicznej,
 - k) zachowanie i rozwijanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie m.in. ogródków przydomowych,
 - l) na terenach objętych zabudową rozproszoną stosowanie lokalnych kotłowni gazowych i olejowych,
 - 2.2) zakazy:
 - a) realizacja na wydzielonych działkach budowlanych jakichkolwiek funkcji usługowych,
 - b) lokalizacja wolnostojących garaży,
 - c) odbudowa budynków położonych bliżej drogi niż zdefiniowana nieprzekraczalna linia zabudowy lub nakazy,
 - d) stosowania paliw stałych w nowych obiektach
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) budowa kilku budynków rekreacyjnych na jednej działce pod warunkiem odpowiedniej wielokrotności minimalnej powierzchni działki dla MN3, oraz zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) druga linię zabudowy (we wnętrzu), pod warunkiem iż wynika to ze specyfiki miejsca i zagwarantowany jest bezpośredni dojazd lub służebność drogowa,
 - d) wymiana (odbudowa) budynku z możliwością wyburzeń istniejących budynków pod warunkiem, że nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych
 - e) stosowania paliw stałych w odniesieniu do obiektów istniejących ustala się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW1:

1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **MW1** - budynek (budynki) mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne o charakterze śródmiejskim z usługami w parterach i na wyższych kondygnacjach wraz z samodzielnymi budynkami usługowymi i innymi.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

2.1) nakazy:

- a) zachowanie i kontynuacja zabudowy typu kamienicowego w zabudowie zwartej,
- b) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych budynków w zabudowę istniejącą,
- c) ciągła linia zabudowy, co nie wyklucza lokalnie cofnięć budynków, utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej, ogrodzeń lub pozostawienie zagospodarowanych luk niezabudowanych,
- d) zagospodarowanie przedpoli budynków i integracja ich usługowych parterów z przestrzeniami publicznymi,
- e) zagwarantowanie komunikacyjnej dostępności wnętrza poprzez istniejące i projektowane bramy oraz luki w zabudowie,
- f) likwidacja indywidualnych garaży położonych w granicy z przestrzeniami publicznymi,
- g) sukcesywna likwidacja lokalnych, małych i niskosprawnych kotłowni węglowych, włączenie ich do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych,
- h) w obiektach nowych i modernizowanych stosowanie tzw. „czystych paliw”, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza,
- i) na pozostałych emitorach ustala się obowiązek przystosowania instalacji i urządzeń do standardów wymaganych w ramach ochrony środowiska.

2.2) zakazy:

- a) utrzymanie istniejących funkcji uzupełniających tj.: produkcja, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, magazyny, bazy,
- b) lokalizacja wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z terenami dróg publicznych,
- c) stosowania paliw stałych w nowych obiektach, a w odniesieniu do obiektów istniejących ustala się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat

2.3) dopuszczenia:

- a) zabudowa w granicy własności, szczególnie w zabudowie zwartej śródmiejskiej „jedn.S2 i C5/
- b) druga linia zabudowy (we wnętrzu), pod warunkiem iż wynika to ze specyfiki miejsca i zagwarantowany jest bezpośredni dojazd lub służebność drogowa,
- c) możliwość wymiany budynków położonych w linii zabudowy, pod rygorem ich odtworzenia w poprzedniej lokalizacji,
- d) przekształcenie oficyn dla funkcji mieszkalnych i usługowych,
- e) możliwość wyburzenia obiektów tymczasowych i w złym stanie technicznym położonych wewnątrz działki, z przeznaczeniem terenów na nowe funkcje mieszkaniowe lub usługowe.
- f) nadbudowa budynków istniejących położonych w strefach konserwatorskich A i B jeśli projektowana nadbudowa nie wykracza poza wysokość budynków sąsiednich.

4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW2:

1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **MW2** - budynek (budynki) mieszkaniowe wielorodzinne o charakterze osiedlowym i blokowym.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

2.1) nakazy:

- a) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych budynków w zabudowę istniejącą,

2.2) zakazy:

- a) utrzymanie istniejących funkcji uzupełniających tj.: produkcja, warsztaty, rzemiosło produkcyjne, magazyny, bazy,
- b) lokalizacja wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogami publicznymi,
- c) stosowania paliw stałych w nowych obiektach, a w odniesieniu do obiektów istniejących ustala się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat,

2.3) dopuszczenia:

- a) druga linia zabudowy (we wnętrzu), pod warunkiem iż wynika to ze specyfiki miejsca i zagwarantowany jest bezpośredni dojazd lub służebność drogowa,
- b) możliwość wymiany (odbudowy) budynków położonych w linii zabudowy, pod rygorem odtworzenia budynku w poprzedniej lokalizacji,

- c) możliwość docelowego wyburzenia obiektów tymczasowych i w złym stanie technicznym położonych wewnątrz działki, z przeznaczeniem terenów na nowe funkcje mieszkaniowe lub dopuszczalne usługowe,
- d) możliwość wydzielenia terenów pod zespoły garaży lub parkingi

5. Tereny zabudowy zamieszkiwania zbiorowego - MB:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **MB** - budynek (budynki) typu: hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska młodzieżowe, domy opieki socjalnej i inne.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 2.1) nakazy:
 - a) harmonijnie wkomponowane nowoprojektowanych budynków w otaczający krajobraz,
 - b) dla nowej zabudowy, indywidualna forma i wyraz architektoniczny,
 - c) minimalna odległość nowej zabudowy od krawędzi jezdni drogi publicznej 12m,
 - d) na terenach objętych zabudową rozproszoną stosowanie lokalnych kotłowni gazowych i olejowych,
 - 2.2) zakazy:
 - a) zabudowa w granicy działki budowlanej, obowiązuje dla nowej zabudowy wolnostojącej,
 - b) lokalizacja wolnostojących garaży bezpośrednio w granicy z drogami publicznymi,
 - c) stosowania paliw stałych w nowych obiektach, a w odniesieniu do obiektów istniejących ustala się okres dostosowawczy nie dłuższy niż 10 lat,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) możliwość wymiany (odbudowy) budynków położonych w linii zabudowy, pod rygorem ich odtworzenia w poprzedniej lokalizacji,
 - b) jednoczesne występowanie na działce budowlanej różnych typów zabudowy np. pensjonat i kamping,

6. Tereny zabudowy usługowej – UU1, UU2 i UU3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UU1** – budynek (budynki) typu: handel, gastronomia, usługi różne (w tym rzemiosło nieprodukcyjne) itp..
- 2) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UU2** – budynek (budynki) typu: administracja gospodarcza, samorządowa, finansowa, pocztowa, biura i urzędy różne oraz usługi państwowej i ochotniczej straży pożarnej.
- 3) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UU3** - budynek (budynki) typu: kina, domy kultury, muzea, biblioteki, galerie sztuki, archiwa, usługi artystyczne i rozrywkowe, amfiteatry oraz założenia zamkowe z otoczeniem.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 4.1) nakazy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy zdefiniowana w tabelach, w przypadku przekroczenia określonego % zabudowy na działkach istniejących, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się jednak wymianę zabudowy do % występującego w dniu wejścia w życie planu,
 - b) zagospodarowanie przedpola i integracja parteru z przyległymi przestrzeniami publicznymi,
 - c) ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
 - d) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru funkcji i podkreślająca walory krajobrazowe,
 - e) likwidacja zabudowy gospodarczej w złym stanie technicznym,
 - f) na terenach przylegających do dróg KDe, KDg, KDz realizacja zieleni izolacyjnej.
 - 4.2) zakazy:
 - a) budowa zespołów garaży od strony przestrzeni publicznych,
 - 4.3) dopuszczenia:
 - a) udostępnienie terenów zapleczy i podwórek wraz z przekształcaniem ich na cele usługowe,
 - b) zabudowa w granicy własności, szczególnie w zabudowie zwartej śródmiejskiej ,/jedn.S2 i C5/

7. Tereny zabudowy usługowej – UU4:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UU4** - budynek (budynki) kultu religijnego wraz z funkcjami towarzyszącymi.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 2.1) nakazy:
 - a) nowa zabudowa w skali i formie nawiązującej i (lub) harmonizującej z zabudową istniejącą,
 - b) pełna koordynacja przestrzenna i funkcjonalna zabudowy z przyległymi doń przestrzeniami publicznymi,
 - c) stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych w odniesieniu do nowej zabudowy, oświetlenia i elementów małej architektury,
 - d) ochrona istniejącego drzewostanu, ze wskazaniem jego uzupełniania,
 - e) modernizacja lub realizacja nawierzchni i infrastruktury technicznej o charakterze parkowym, (lampy parkowe, ujęcia wodne itp.),
 - 2.2) dopuszczenia:
 - a) integracja z innymi nie kolizyjnymi funkcjami a także specyficznymi formami mieszkalnictwa zbiorowego tj. klasztory, domy zakonne, zdefiniowane w przeznaczeniu MB,
 - b) istniejące i nowe funkcje typu cmentarz (ZC), pod warunkiem spełnienia wszelkich, wymogów przepisów odrębnych i braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
 - c) trwale ogrodzenie całego terenu

8. Tereny zabudowy usługowej – UE1, UE2 i UE3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UE1** – budynek (budynki) edukacji, wychowania i oświaty tj.: żłobki, przedszkola i szkoły podstawowej (publiczne i niepubliczne).
- 2) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UE2** – budynek (budynki) edukacji, wychowanie i oświata tj.: szkoły ponadpodstawowe i wyższe.
- 3) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UE3** - budynek (budynki) edukacji, wychowania i oświaty oraz edukacji specjalnej.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 4.1) nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów odpowiadających ww. typom zabudowy,
 - b) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej itp.,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy zdefiniowana w tabelach, w przypadku przekroczenia określonego % zabudowy na działkach istniejących, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się jednak wymianę zabudowy do % występującego w dniu wejścia w życie,
 - d) ochrona istniejącego drzewostanu wraz z realizacją nowej zieleni towarzyszącej z elementami małej architektury,
 - e) lokalizacja boisk i budowli sportowych (dla szkół),
 - f) lokalizacja placów zabaw dla dzieci (dla żłobków i przedszkoli),
 - g) dla funkcji publicznych istniejących, utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
 - h) dla funkcji publicznych projektowanych warunek realizacji pełnego programu użytkowego i obsługowego (dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu) w granicach terenu,
 - i) realizacja funkcji UE3 wyłącznie na wydzielonych i ogrodzonych działkach,
 - 4.2) zakazy:
 - a) występowanie innych funkcji niż UE (zakaz nie dotyczy mieszkań służbowych oraz koniecznych obiektów infrastruktury technicznej),
 - b) integrowanie funkcji UE3 z innymi funkcjami usługowymi,
 - 4.3) dopuszczenia:
 - a) możliwość lokalizacji samodzielnych funkcji, jako obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych z innymi pokrewnymi funkcjami (dotyczy zarówno obiektów funkcji istniejących jak i projektowanych),
 - b) dla obiektów istniejących możliwość zwiększenia % pow. zabudowy i ograniczenia % pow. biologicznie czynnej
 - 4.4) ograniczenia:
 - a) lokalizacja funkcji UE1 i UE2 na działkach wydzielonych, ogrodzonych

9. Tereny zabudowy usługowej – UO1, UO2 i UO3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UO1** – budynek (budynki) ochrony zdrowia tj.: szpitale, sanatoria, rehabilitacja itp..
- 2) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UO2** – budynek (budynki) ochrony zdrowia tj.: opieka społeczna, domy opieki społecznej.
- 3) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **UO3** – budynek (budynki) ochrony zdrowia tj.: przychodnie, lecznice.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 4.1) nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów odpowiadających ww. typom zabudowy,
 - b) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej itp.,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy zdefiniowana w tabelach, w przypadku przekroczenia określonego % zabudowy na działkach istniejących, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się jednak wymianę zabudowy do % występującego w dniu wejścia w życie planu,
 - d) ochrona istniejącego drzewostanu wraz z realizacją zieleni towarzyszącej i elementów małej architektury,
 - e) realizacja funkcji UO1 i UO2 wyłącznie na wydzielonych i ogrodzonych działkach.
 - 4.2) zakazy:
 - a) występowania w granicach terenu obiektów innych funkcji niż UO (zakaz nie dotyczy mieszkań służbowych oraz koniecznych obiektów infrastruktury technicznej),
 - b) zabudowa w granicy własności, dotyczy obiektów nowoprojektowanych,
 - c) integrowanie funkcji UO z innymi funkcjami usługowymi, chyba że w konkretnych przypadkach dopuszcza się dla danego terenu przeznaczenie uzupełniające,
 - 4.3) dopuszczenia:
 - a) możliwość występowania funkcji uzupełniających, w obiektach wolnostojących, lub zintegrowanych (dotyczy zarówno obiektów funkcji istniejących jak i projektowanych),
 - b) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków, z możliwością wyburzeń istniejących obiektów oraz wymiana (odbudowa) budynków pod warunkiem, że nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,
 - 4.4) ograniczenia:
 - a) podane w tabelach % powierzchni zabudowy i % powierzchni biologicznie czynnej nie obowiązują w odniesieniu do istniejących obiektów zlokalizowanych w zabudowie zwartej śródmiejskiej, /jedn. S2 i C5/
 - b) wskazuje się lokalizację funkcji UO3 na działkach wydzielonych, ogrodzonych.

10. Tereny sportu i rekreacji – US1:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **US1** - boiska i obiekty sportowe, budowle sportowe, tory strzelnicze i łucznicze.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 2.1) nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów odpowiadających ww. typom zabudowy,
 - b) lokalizacja urządzeń zapewniających funkcjonowanie usług sportowych i rekreacji, a także zapewniających uczestnikom higieniczno-sanitarne warunki,
 - c) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru funkcji i podkreślająca walory krajobrazowe,
 - d) utrzymanie istniejącej i realizacja nowej zieleni wysokiej,
 - 2.2) zakazy:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń utrudniających lub pogarszających walory użytkowe przeznaczenia podstawowego,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) realizacja obiektów kubaturowych towarzyszących tj. szatnie, magazyny podręczne wysokości do 2 kondygnacji, związanych z funkcją podstawową,
 - b) indywidualne formy dachów i wysokości obiektów (możliwość odstępstw od podanych w tabelach parametrów),
 - c) wydzielenie i ogrodzenie terenów rekreacyjno wypoczynkowych,

- d) wyodrębnienie działek dla poszczególnych rodzajów sportu i rekreacji,
- e) lokalizacja basenów, pływalni, lokalizacja placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych,
- g) lokalizacja infrastruktury technicznej.

11. Tereny sportu i rekreacji – US2 :

- 1) Przeznaczenie w granicach działki **US2** – ośrodki rekreacyjno wypoczynkowe i kempingowe, pola biwakowe.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :
 - 2.1) nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów odpowiadających ww. typom zabudowy,
 - b) realizacja budynków i obiektów towarzyszących, związanych z funkcją podstawową,
 - c) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru funkcji i podkreślająca walory krajobrazowe,
 - d) budynki nie podpiwniczone o wysokości do 8,0 m w kalenicy, o dachach skośnych,
 - e) budynki o charakterze usługowym o powierzchni zabudowy dostosowanej do funkcji lecz nie większe niż 200 m² (nie dotyczy istniejących),
 - 2.2) zakazy:
 - a) lokalizacja obiektów i urządzeń utrudniających lub pogarszających walory użytkowe przeznaczenia podstawowego,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) drobne funkcje usługowe przeznaczone dla obsługi funkcji podstawowej,
 - b) integracja z terenami zabudowy mieszkalnictwa zbiorowego MB, oraz terenami sportu i rekreacji US3,
 - c) wyodrębnienie miejsc palenia ognisk, terenów sportowo rekreacyjnych, basenów terenowych itp.,
 - d) realizacja budynków o charakterze mieszkalnym o powierzchni zabudowy do 120 m² pow. użytkowej (nie dotyczy istniejących),
 - e) ogrodzenie nieruchomości.

12. Tereny rekreacyjno wypoczynkowe – US3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki **US3** – plaże, bazy sportów wodnych i przystanie żeglarskie.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 2.1) nakazy:
 - a) utrzymanie istniejących obiektów odpowiadających ww. typom zabudowy,
 - b) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru funkcji, winny nawiązywać do tradycji architektury regionalnej,
 - c) sposób eksploatacji urządzeń nie może pogorszyć stanu środowiska oraz jakości wody w zbiorniku,
 - d) dla strefy osiedla Działy Zadzielskie obowiązują indywidualne standardy zabudowy zdefiniowane w ramach strefy PLN1,
 - e) utrzymanie istniejącej i realizacja nowej zieleni wysokiej,
 - 2.2) zakazy:
 - a) zmiana naturalnego ukształtowania terenu, naruszenie istniejącego drzewostanu (starodrzew),
 - b) zmiana obrysu i zabezpieczeń linii brzegowej,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) budynki i budowle związane z: zapleczem noclegowym, drobnymi usługami handlu i gastronomii, basenami pływającymi i terenowymi,
 - b) wyodrębnienie miejsc palenia ognisk, amfiteatru, ścieżek spacerowych, stanowisk wędkarskich, punktów widokowych itp.,
 - c) lokalizacja budowli związanych z obsługą sportów wodnych: przystań, pomosty stałe i pływające, hangary i pochylnie,
 - d) dla strefy PLN 1 wydzielenie odrębnych działek dla usług sportów wodnych, w formie terenów ogólnodostępnych, o powierzchni min. 1500 m²,
 - f) dla strefy PLN 1 wydzielenie powierzchni dla obsługi sprzętu sportowego oraz zabudowę obiektami towarzyszącymi parterowymi z dopuszczeniem podpiwniczenia: poziom posadzki parteru do 0,45 m ponad teren, wysokość do kalenicy 8,0 m, dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną o nachyleniu połaci 40-50°.
 - g) Tereny **US 3** mogą służyć organizacji imprez masowych.

13. Tereny rolnicze – R:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki **R** – grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze wraz z występującą zielenią śródpolną, drogami i ścieżkami śródpolnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, punktowymi obiektami infrastruktury technicznej i inn. zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów :
 - 2.1) nakazy:
 - a) w ramach funkcji podstawowej utrzymanie istniejącego zagospodarowania i występującej zabudowy siedliskowej,
 - b) ochrona istniejącej zieleni wysokiej - leśnej i śródpolnej,
 - c) ochrona istniejących okazów zieleni – pojedynczych, grup lub alei,
 - d) utrzymanie istniejącego i rozbudowa systemu rowów melioracyjnych,
 - e) utrzymanie istniejących cieków wodnych, powierzchniowych,
 - f) wyznaczenie terenów użytkowanych sezonowo jako tereny rekreacyjne tj.: trasy spacerowe, rowerowe, narciarskie itp., bez możliwości ograniczania swobody poruszania się,
 - g) realizacja nowej zieleni śródpolnej oraz zadrzewień i zakrzewień terenów nieprzydatnych rolniczo a także terenów narażonych na erozję,
 - h) utrzymanie istniejących elementów infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi elementami towarzyszącymi, dojazdami i strefami technicznymi,
 - i) możliwość prowadzenia nowych przebiegów infrastruktury technicznej o charakterze ogólnomiejskim, nie powodujących istotnych ograniczeń w możliwości użytkowania terenu.
 - 2.2) zakazy:
 - a) gromadzenie terenów użytkowanych w okresie zimowym jako tereny sportów i rekreacji zimowej,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) zachowanie istniejących i realizacja nowych sadów i ogrodów w tym przydomowych,
 - b) utrzymanie i ochrona łąk o charakterze nie produkcyjnym,
 - c) realizacja urządzeń związanych z sezonowym użytkowaniem sportowo rekreacyjnym

14. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactw – RU1 i RU2:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki:
 - 1.1) **RU1** - zbiorniki wodne nadające się do hodowli,
 - 1.2) **RU2** - urządzenia gospodarki rybactw.
- 2) Zasady zagospodarowania terenów:
 - 2.1) nakazy:
 - a) realizacja wszelkich obiektów inżynierskich związanych z regulacją, osłoną przeciwpowodziową i bezpiecznym użytkowaniem,
 - b) zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych,
 - c) zagwarantowanie dojazdu poprzez drogi wewnętrzne (polne, leśne),
 - 2.2) zakazy:
 - a) zrzut ścieków z kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej,
 - b) gromadzenie odpadów i odprowadzania ścieków,
 - c) sportów wodnych,
 - 2.3) dopuszczenia:
 - a) regulacja zbiorników nie powodująca utraty ich naturalnego charakteru,
 - b) regulacja wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych i wymogów osłony przeciwpowodziowej,
 - c) obiekty i urządzenia związane z rybactw gospodarką hodowlaną.

15. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybactw – RU3:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki **RU3** - obiekty gospodarstw rolnych związane z produkcją i wytwórczością rolną, polową i hodowlaną wraz z terenami przeznaczonymi dla utrzymania

istniejących lub realizacji nowych obiektów mieszkalnych lub produkcyjnych związanych bezpośrednio z produkcją i gospodarką rolną, hodowlaną i ogrodniczą.

2) Zasady zagospodarowania terenów :

2.1) nakazy:

- a) nowe obiekty związane z produkcją i wytwórczością lokalizować na działkach wydzielonych indywidualnych lub zintegrowanych z terenami mieszkaniowymi RM,
- b) wkomponowanie nowych obiektów w istniejący krajobraz,
- c) realizacja obiektów związanych z intensywną hodowlą winna być poprzedzona szczegółowymi analizami odnośnie zagwarantowania dostawy wody oraz nieuciążliwej obsługi w zakresie odbioru ścieków,
- d) obiekty związane z gospodarką rybacką lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników hodowlanych,
- e) zagwarantowanie bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej lub wewnętrznej bądź poprzez tereny związane z przeznaczeniem RU,

2.2) dopuszczenia:

- a) zachowanie i rozwijanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie.

16. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych –

RM:

- 1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej **RM** – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa w tym, zróżnicowana zabudowa typu wiejskiego, w formie zabudowy zwartej i rozproszonej, grupowej lub wolnostojącej, zarówno historyczna jak i współczesna, z występującymi obiektami gospodarczymi, produkcyjnymi, ogrodami i sadami przydomowymi, z dopuszczeniem funkcji agroturystycznej oraz pojedynczych budynków zabudowy jednorodzinnej istniejącej.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

2.1) nakazy:

- a) dla RM obowiązują wskaźniki: zabudowa niska do 1 kondygnacji + poddasze użytkowe, procent zabudowy P_z do 15 % i procent terenów zielonych P_b nie mniej niż 70 % powierzchni każdej nieruchomości, w przypadku przekroczenia tego % w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych,
- c) zapewnienia dojazdu z istniejących dróg dojazdowych KDd, dróg wewnętrznych KDW,

2.2) dopuszczenia:

- a) zmiana funkcji z zabudowy zagrodowej na funkcje agroturystyczne,
- b) zachowanie i rozwijanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie m.in. ogródków przydomowych,

2.4) ograniczenia:

- a) plan nie limituje powierzchni nieruchomości typu RM już zabudowanych.

17. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - PP1, PP2, PP3, PP5:

1) Przeznaczenie w granicach działki budowlanej:

- 1.1) **PP1** - zabudowa wytwórczości przemysłowej wraz z bazami i składami,
- 1.2) **PP2** - zabudowa przemysłowa, komercyjne tereny przemysłowo usługowe,
- 1.3) **PP3** - zabudowa przemysłu spożywczego,
- 1.4) **PP5** - zabudowa warsztatów i rzemiosła produkcyjnego.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów :

2.1) nakazy:

- a) bieżąca modernizacja istniejących funkcji PP, w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media),
- b) w stosunku do stanu zastanego, zagwarantowanie dla otoczenia nie zwiększania poziomu uciążliwości (bilansowanie się potencjalnych uciążliwości w granicach nieruchomości),
- c) kompensacja przyrodnicza w związku z konieczną wycinką zieleni kolizyjnej z realizacją planowanych inwestycji,
- d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z ulic ogólnodostępnych,
- e) fizyczne odgródzenie od terenów funkcji sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem formy ogrodzeń w granicy działki z przestrzeniami publicznymi oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,
- f) stosowanie urządzeń i technologii ograniczających szkodliwy wpływ prowadzonej działalności na środowisko naturalne,