

UCHWAŁA NR XV/113/07
RADY MIASTA ŁĘDZINY
z dnia 27 września 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: A. Fredry, Hołdunowskiej i Gwarków w Łędzinach

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1, art.42 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 Nr 142 poz.1591 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miasta Łędziny
uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: A. Fredry, Hołdunowskiej i Gwarków w Łędzinach

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ROZDZIAŁ 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- ROZDZIAŁ 5: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- ROZDZIAŁ 6: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- ROZDZIAŁ 7: Tereny zabudowy mieszkaniowej (1MN1÷34MN1) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- ROZDZIAŁ 8: Tereny zabudowy mieszkaniowej (1MN2÷5MN2) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- ROZDZIAŁ 9: Tereny zabudowy usługowej (1UK i 2UK) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 10: Tereny zabudowy usługowej (1UH i 2UH) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 11: Teren zabudowy usługowej (UZ) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 12: Teren zabudowy usługowej (US) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 13: Tereny zieleni urządzonej (1ZP÷13ZP) przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 14: Teren zieleni izolacyjnej (ZI) przeznaczenie, zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- ROZDZIAŁ 15: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
- ROZDZIAŁ 16: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym
- ROZDZIAŁ 17: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- ROZDZIAŁ 18: Tereny komunikacji (1KDZ, 2KDZ, 1KDD÷26KDD, 1KDX÷10KDX, KS) przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- ROZDZIAŁ 19: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ 20: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu miejscowego
- ROZDZIAŁ 21: Przepisy końcowe

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.
2. Na rysunek planu składają się:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie określonym niniejszą uchwałą i stanowiący jej integralną część w formie załącznika graficznego nr 1,
 - 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny” z oznaczeniem granicy obszaru objętego planem miejscowym stanowiący załącznik graficzny nr 2.
3. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Łędziny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych po jego wyłożeniu do publicznego wglądu,
 - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
4. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny” zatwierdzonego uchwałą nr CCCXXII/09/02 Rady Miasta Łędziny z dnia 26 września 2002r.

§ 2

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granica strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 3) granica strefy sanitarno – ochronnej cmentarza,
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 5) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

określające przeznaczenia oraz zasady ich zagospodarowania, o których mowa w § 4 oraz numery porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów,

- 6) obowiązująca linia zabudowy,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie lub dodatkowo numerem porządkowym wyróżniającym go spośród innych terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym, realizowanym samodzielnie lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeważający sposób użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć użytkowanie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 4) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców typu: gabinet lekarski, gabinet odnowy biologicznej, apteka, pralnia, magiel, punkt napraw;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, do której powinna przylegać ściana frontowa budynku z możliwością wysunięcia przed nakazaną linię zabudowy ganków i tarasów;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys obiektu budowlanego trwale połączonego z gruntem;
- 7) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność powstałą w wyniku przemysłanej działalności człowieka na obszarach wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego służącą celom wypoczynkowym, zdrowotnym, bądź estetycznym (parki, zadrzewienia, zakrzewienia, ogrody przydomowe, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce itp.);
- 8) **wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć nieoznaczone na rysunkach planu dojazdy do działek budowlanych nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, realizowane na koszt właścicieli;
- 9) **strefie sanitarno – ochronnej cmentarza** – należy przez to rozumieć obszar określony w oparciu o przepisy odrębne i wyznaczony na rysunku planu;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, innych niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny
o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4

1. Wyznaczają się tereny o niżej określonym przeznaczeniu, wydzielone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi:
- | | |
|--|-------------|
| 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami | 1MN1÷34MN1 |
| 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami | 1MN2÷5MN2 |
| 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami | 1UK, 2UK |
| 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami | 1UH, 2UH |
| 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem | UZ |
| 6) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem | US |
| 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami | 1ZP÷13ZP |
| 8) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem | ZI |
| 9) tereny komunikacji: | |
| a) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami | 1KDZ, 2KDZ |
| b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami | 1KDD ÷26KDD |
| c) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone symbolami | 1 KDX÷10KDX |
| d) teren parkingu, oznaczony symbolem | KS. |
2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego – na zasadach określonych w dalszych przepisach planu.

ROZDZIAŁ 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

1. W celu ochrony ładu przestrzennego ciągów ulicznych na terenach oznaczonych symbolami 1MN2÷5MN2 obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (typu garaże) mogą nie być lokalizowane zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast budynki gospodarcze winny być lokalizowane wyłącznie w głębi działki.
2. W celu ochrony układu urbanistycznego kolonii domków fińskich obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (typu wolnostojące garaże, budynki gospodarcze) na działkach położonych bezpośrednio przy drogach publicznych nie mogą być lokalizowane w linii zabudowy istniejących budynków mieszkalnych, jak również wysunięte przed ich lico. Dopuszcza się lokalizację garażu od frontu budynku zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5.
3. Dopuszcza się usytuowanie wolnostojących garaży i budynków gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy działki w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy niej.
4. Ze względu na stosunkowo niewielkie fasady budynków mieszkalnych należących do kolonii domków fińskich zaleca się sytuowanie reklam, szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach działek.
5. W przypadku sytuowania reklam, szyldów i tablic informacyjnych na elewacjach dopuszcza się ich powierzchnie nie większe niż 0,35m².

6. Ustala się zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz ogrodzeniach.
7. Reklamy o powierzchni przekraczającej 20m² dopuszcza się tylko wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Gwarków).
8. Nakazane przepisami niniejszej uchwały minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontu działek dotyczą wyłącznie działek wydzielanych po wejściu w życie ustaleń niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) stosowanie w czasie realizacji planu przepisów dotyczących szczególnych zasad ochrony powierzchni ziemi, a szczególnie zabezpieczenie i właściwe zadysponowanie wartościową warstwą gleby z terenu planowanego pod zabudowę w celu ograniczenia jej degradacji chemicznej, mikrobiologicznej, zubożenia zasobu banku nasion oraz fauny glebowej,
- 2) zakaz stosowania do utwardzania i niwelacji terenu odpadów mogących należeć do kategorii odpadów niebezpiecznych,
- 3) ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z terenów parkingów i utwardzonych placów gwarantujących dopuszczenie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych w dostosowaniu do obowiązujących przepisów szczególnych,
- 4) utrzymanie ciągłości przestrzennej ekosystemów i zwiększenie bioróżnorodności poprzez zachowanie i zagospodarowanie terenów zieleni oraz zachowanie i uzupełnienie szpalerów zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych zgodnie z zasadami określonymi w dalszych ustaleniach planu,
- 5) utrzymanie atrakcyjnego wizualnie krajobrazu kolonii domków fińskich, w tym ochrona wyróżniających się wartości krajobrazowych takich, jak skala, forma i charakter zabudowy.

ROZDZIAŁ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7

1. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej „A”** obejmującą kolonię domków fińskich w Hołdunowie – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dla strefy „A”, o której mowa w ust.1 ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego w zakresie:
 - 1) układu urbanistycznego,
 - 2) skali zabudowy,
 - 3) formy zabudowy,
 - 4) materiałów stosowanych na pokrycie ścian oraz dachów,
 - 5) pasma zieleni w centrum osiedla,
 - 6) szpalerów zieleni przyulicznej.
3. W zakresie układu urbanistycznego:
 - 1) dopuszcza się:

- a) zabudowę w miejscach spalonych budynków lub na działkach niezabudowanych.
4. W zakresie skali zabudowy dla nowo realizowanych budynków:
- 1) dopuszcza się:
- a) rzut podstawowej bryły 7 x 7 m; możliwe powiększenie nie przekraczające jednak 2 metrów na długości boku,
 - b) możliwość uzupełnienia podstawowej bryły o zlokalizowany od frontu taras (pod którym może być usytuowany np. częściowo zagłębiony garaż),
 - c) możliwość uzupełnienia podstawowej bryły o symetryczne niższe przybudówki usytuowane po bokach bryły podstawowej; ich łączna szerokość nie może przekraczać 5 m, tj. po 2,5 m po każdej stronie,
 - d) możliwość uzupełnienia podstawowej bryły o skrzydło dobudowane centralnie w stosunku do tylnej elewacji, prostopadłe do bryły głównej i przekryte osobnym dachem,
 - e) wysokość nowej kubatury zbliżona do historycznej tj. ok.7 m; możliwe odstępstwa od wskazanej wysokości, nie przekraczające jednak 1,5 m.
5. W zakresie skali zabudowy dla budynków rozbudowywanych:
- 1) dopuszcza się:
- a) dla budynków posiadających dachy z kalenicą położoną prostopadłe do drogi – możliwość rozbudowy podstawowej bryły o symetryczne niższe przybudówki usytuowane po bokach bryły podstawowej; ich łączna szerokość nie może przekraczać 5 m, tj. po 2,5 m po każdej stronie,
 - b) dla budynków posiadających dachy z kalenicą położoną równoległe do drogi – możliwość:
 - rozbudowy podstawowej bryły o symetryczne przybudówki usytuowane po bokach bryły podstawowej i przekryte wspólnym dachem z budynkiem istniejącym; ich łączna szerokość nie może przekraczać 5 m, tj. po 2,5 m po każdej stronie,
 - jednostronnego powiększenia podstawowej bryły budynku; dobudowa ta nie może przekroczyć szerokości 2,5m oraz winna być przekryta wspólnym dachem z budynkiem istniejącym,
 - c) możliwość uzupełnienia podstawowej bryły o skrzydło dobudowane centralnie w stosunku do tylnej elewacji, prostopadłe do bryły głównej i przekryte osobnym dachem,
 - d) dobudowę ganku od frontu, przy czym korzystniejsza jest dobudowa niewielkiego ganku asymetrycznego niż zajmującego całą szerokość elewacji frontowej,
 - e) rozbudowę istniejących przybudówek tak, aby doprowadzić do form symetrycznych w stosunku do istniejącego budynku,
 - f) dobudowę od frontu niskiego tarasu (z wykorzystaniem np. na częściowo zagłębiony garaż),
- 2) nie dopuszcza się:
- a) wprowadzania przed elewacją frontową zabudowy do pełnej wysokości ścian istniejącego budynku, przesłaniającej w całości elewację frontową.
6. W zakresie formy zabudowy dla budynków nowo realizowanych:
- 1) dopuszcza się:
- a) dostosowanie układu kalenic dachów do układu kalenic dachów sąsiednich budynków historycznych; skrzydło tylne kryte dachem o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej bryły budynku,
 - b) przekrycie bryły podstawowej wraz z przybudówkami oraz skrzydła tylnego dachami dwuspadowymi o symetrycznych połączeniach i kącie nachylenia 45°,
 - c) zastosowanie jednocześnie na obu niskich przybudówkach bocznych dachów

- b) stosowania deskowania na elewacji przypominającego w układzie tzw. „pruski mur” jako obcego architektury historycznego osiedla,
 - c) stosowania innego materiału na pokrycie ścian niż tynki szlachetne np. saidingu, płyt laminowanych, cegły, okładziny z płyt ceramicznych, gresowych itp.,
 - d) stosowania innego materiału na okładzinę cokołu niż wskazane powyżej,
 - e) stosowanie agresywnej, nasyconej kolorystyki ścian budynków.
9. W zakresie materiałów do pokrycia zewnętrznych ścian i dachów budynków rozbudowywanych:
- 1) dopuszcza się:
 - a) zmianę pokrycia dachu z dachówki karpiówki na inną ceramiczną w kolorze oscylującym pomiędzy ceglastym a średnim brązem,
 - b) zmianę pokrycia dachu z dachówki karpiówki na materiał o zbliżonym do dachówki wyglądzie tj. gont bitumiczny o formie dachówki i we wskazanej kolorystyce lub blachodachówkę z posypką ceramiczną we wskazanej powyżej gamie kolorystycznej,
 - c) przywrócenie okładzin drewnianych lub przypominających drewno (np. sklejka) na ścianach zewnętrznych w układzie jak w historycznych budynkach,
 - d) zastosowanie pełnego deskowania w szczytach budynków; układ jak na ścianach,
 - e) stosowanie tynków szlachetnych,
 - f) stosowanie do podmurówek i partii cokołowych budynków cegły lub materiałów ją przypominających np. płytki klinkierowe lub gresowe w kolorze zbliżonym do ceglatego,
 - g) stosowanie kolorystyki elewacji nawiązującej do drewna lub jasnej pastelowej,
 - 2) nie dopuszcza się:
 - a) stosowania innych niż wskazane powyżej materiałów na pokrycie dachu,
 - b) stosowania deskowania na elewacji przypominającego w układzie tzw. „pruski mur” jako obcego architektury historycznego osiedla,
 - c) stosowania innego materiału na pokrycie ścian niż tynki szlachetne np. sidingu, płyt laminowanych, cegły, okładziny z płyt ceramicznych, gresowych itp.,
 - d) stosowania innego materiału na okładzinę cokołu niż wskazane powyżej,
 - e) stosowanie agresywnej, nasyconej kolorystyki ścian budynków.
10. Dla pasma zieleni w centrum osiedla ustala się:
- 1) zagospodarowanie terenu jako park osiedlowy,
 - 2) sukcesywne usuwanie topoli na rzecz gatunków szlachetnych i długowiecznych,
 - 3) konieczność uzyskania akceptacji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach dla przeprowadzenia wycinki drzew oraz zmian gatunkowych w nasadzeniach,
 - 4) zastosowanie ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określonych w Rozdziale 6.
11. Dla szpalerów zieleni przyulicznej:
- 1) ustala się
 - a) uzupełnienie brakujących drzew w szpalerach wzdłuż ciągów ulic; Słowackiego, Przędowników, Traugutta i Grunwaldzkiej,
 - b) odtworzenie szpalerów drzew przy ul. Ekonomicznej i pasie zieleni stanowiącym jej przedłużenie z zachowaniem dotychczasowych gatunków,
 - c) konieczność uzyskania akceptacji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach dla przeprowadzenia wycinki drzew oraz zmian gatunkowych w nasadzeniach,
 - 2) zaleca się
 - a) zastosowanie do nasadzeń klonów w odmianach kultywarowych osiągających

- mniejsze niż typ rozmiary,
b) nie stosowanie do nasadzeń niskich drzew o kulistych formach koron.

ROZDZIAŁ 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8

1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **US** – terenu sportu i rekreacji,
 - 2) **1ZP÷13ZP** – tereny zieleni urządzonej, z uwzględnieniem dopuszczenia, o którym mowa w §24 ust.3.
2. Tereny, o których mowa w ust.1 oznaczone symbolami **1ZP÷13ZP** stanowią system terenów otwartych osiedla o znaczeniu kompozycyjnym, co winno przejawiać się m.in. w ich atrakcyjnym i spójnym zagospodarowaniu oraz wzajemnym powiązaniu funkcjonalno – przestrzennym m. in. komunikacją pieszą i rowerową.
3. Kształtowanie sposobu zagospodarowania i urządzenia przestrzeni publicznych powinno spełniać następujące wymagania:
 - 1) urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z zastosowaniem drobno gabarytowych, barwionych kształtek z betonu i elementów naturalnego kamienia,
 - 2) wprowadzenie zieleni urządzonej jako towarzyszącej lokalizacji miejsc wypoczynku,
 - 3) elementy małej architektury, tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, kioski kolportażu prasy o wysokich walorach estetycznych i spójnej formie plastycznej,
 - 4) stosowanie oświetlenia eksponującego walory kompozycyjne zieleni urządzonej,
 - 5) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych,
 - 6) eliminacja ruchu kołowego.
4. Na terenach oznaczonych symbolami **4ZP** i **5ZP** obowiązują ponadto ustalenia zawarte w Rozdziale 5 ust.10.

ROZDZIAŁ 7

Tereny zabudowy mieszkaniowej (1MN1÷34MN1) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunkach planu symbolami **1MN1÷34MN1** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) handel detaliczny artykułami częstego zakupu, przy uwzględnieniu warunków zawartych w § 10 ust.1 pkt.2 i pkt.8,
 - 2) usługi podstawowe oraz nieuciążliwe działalności usługowo – wytwórcze, przy uwzględnieniu warunków zawartych w § 10 ust.1 pkt.3 i pkt.8,
 - 3) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,
 - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 9 za wyjątkiem terenu

oznaczonego symbolem **19MN1** ustala się parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - 2) handel, o którym mowa w § 9 ust.2 pkt.1) może być realizowany:
 - a) w części budynku mieszkalnego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych w obrębie działki oraz nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) w małych obiektach typu kioski,
 - 3) usługi i działalność, o których mowa w § 9 ust.2 pkt.2) :
 - a) może być prowadzona wyłącznie w części budynku mieszkalnego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych w obrębie działki oraz nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) powinna niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową realizowaną na sąsiednich działkach, co oznacza m. in., że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci:
 - wytwarzania hałasu,
 - stałego parkowania na terenie działki samochodów innych niż osobowe,
 - 4) łączna wielkość powierzchni zabudowy budynków realizowanych w granicy jednej działki w stosunku do powierzchni działki – max 20%,
 - 5) dla działek niezabudowanych zlokalizowanych w obrębie linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **34MN1** wyznacza się obowiązującą linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 6) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
 - 7) geometria dachów wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do geometrii dachów budynków lokalizowanych na tej samej działce z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
 - 8) zakazuje się zagospodarowania terenu działki na cele związane z prowadzeniem działalności, o której mowa w § 9 ust.2 pkt.1 i pkt.2, z wyjątkiem lokalizacji czasowych miejsc postojowych w ilości max 2 miejsca.
2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 10 obowiązują:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone Rozdziale 3,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w Rozdziale 5.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego symbolem **19MN1** ustala się parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) podstawowa forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - 2) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki budynków, wyłącznie na zasadach zabudowy bliźniaczej, z możliwością różnicy długości ścian przylegających lub ich przesunięcia względem siebie nie większej niż 25%,
 - 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń,
 - 4) łączna wielkość powierzchni zabudowy budynków realizowanych w granicy jednej działki w stosunku do powierzchni działki – max 30%,
 - 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m,

- b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
 - b) gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do geometrii dachów budynków lokalizowanych na tej samej działce z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 7) działalność handlowa, usługowa i wytwórcza może być prowadzona wyłącznie w części budynku mieszkalnego z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych w obrębie działki oraz nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku i powinna niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową,
- 8) zagospodarowanie terenu działki w związku z prowadzeniem działalności handlowej, usługowej lub wytwórczej nie może w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci:
 - a) wytwarzania hałasu,
 - b) stałego parkowania na terenie działki samochodów innych niż osobowe,
- 9) prowadzenie działalności handlowej, usługowej i wytwórczej dopuszcza się pod warunkiem zapewnienia w obrębie działki obsługi parkingowej w liczbie odpowiedniej dla obsługi tych funkcji oraz realizacji zieleni izolacyjnej od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 10) obsługa parkingowa, o której mowa w pkt 9 może być realizowana w formie garaży wbudowanych, wolnostojących lub stałych miejsc postojowych, przy czym liczba miejsc:
 - a) w garażach wolnostojących nie może przekraczać 2 miejsc w obrębie działki,
 - b) parkingowych nie może przekraczać 3 miejsc w obrębie działki,
- 11) zakaz wykorzystania terenu działki na inne funkcje niż związane z funkcją mieszkaniową, za wyjątkiem obsługi parkingowej, o której mowa w pkt 9 i pkt 10,
- 12) nakaz umieszczania szyldów reklamowych i znaków informacyjnych z uwzględnieniem podziałów na elewacji i ogrodzeniu wyznaczonych przez elementy konstrukcyjne, otwory okienne, drzwiowe itp.,
- 13) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz ogrodzeniach.

ROZDZIAŁ 8

Tereny zabudowy mieszkaniowej (1MN2÷5MN2) przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN2÷5MN2 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) handel detaliczny artykułami częstego zakupu, przy uwzględnieniu warunków zawartych w § 12 ust.1 pkt.2 i pkt.10,
 - 2) usługi podstawowe oraz nieuciążliwe działalności usługowo – wytwórcze, przy uwzględnieniu warunków zawartych w § 12 ust.1 pkt.3 i pkt.10,
 - 3) wewnętrzną obsługę komunikacyjną,

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 11 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
- 2) handel, o którym mowa w § 11 ust.2 pkt.1 może być realizowany:
 - a) w części budynku mieszkalnego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych w obrębie działki oraz nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) w małych obiektach typu kioski,
- 3) usługi oraz działalność, o których mowa w § 11 ust.2 pkt.2 :
 - a) może być prowadzona wyłącznie w części budynku mieszkalnego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży zlokalizowanych w obrębie działki oraz nie może zajmować więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) powinna niekonfliktowo współistnieć z funkcją mieszkaniową realizowaną na sąsiednich działkach, co oznacza m. in. że skutki prowadzenia tej działalności nie mogą w żadnej formie naruszać prywatności lub bezpieczeństwa sąsiadujących nieruchomości, pogarszać estetyki otoczenia ani stwarzać uciążliwości, szczególnie w postaci:
 - wytwarzania hałasu,
 - stałego parkowania na terenie działki samochodów innych niż osobowe,,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości wynikającej z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zasad kompozycyjnych i względów użytkowo – funkcjonalnych planowanej inwestycji – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 5) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – max 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m od poziomu terenu,
 - b) gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna,
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci 25° ÷ 45° , z dopuszczeniem dachów jednospadowych wyłącznie dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu wiaty i zadaszenia,
 - b) gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do geometrii dachów budynków zlokalizowanych na tej samej działce z dopuszczeniem dachów jednospadowych i płaskich,
- 7) nakaz kształtowania wszystkich budynków w granicach jednej działki z zachowaniem spójnego charakteru w zakresie: cech architektonicznych i materiałów wykończeniowych,
- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń,
- 9) łączna wielkość powierzchni zabudowy budynków realizowanych w granicy jednej działki w stosunku do powierzchni działki o funkcji mieszkaniowej – max 30%,
- 10) zakazuje się zagospodarowania terenu działki na cele związane z prowadzeniem działalności, o której mowa w § 11 ust.2 pkt.1 i pkt.2, z wyjątkiem lokalizacji czasowych miejsc postojowych w ilości max 2 miejsca.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 11 obowiązują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone Rozdziale 3,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4.

ROZDZIAŁ 9
Tereny zabudowy usługowej (1UK, 2UK) przeznaczenie, zasady kształtowania
zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania
ładu przestrzennego

§ 13

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UK** i **2UK** są usługi kultury sakralnej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne terenu 1UK** obejmuje:
 - 1) plebanię,
 - 2) budynek administracji kościelnej,
 - 3) obiekty małej architektury,
 - 4) zieleń urządzoną,
 - 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 6) czasowe miejsca postojowe.
3. **Przeznaczenie dopuszczalne terenu 2UK** obejmuje:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Dla terenu zabudowy usługowej **1UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie kościoła p.w. Chrystusa Króla stanowiącego dominantę architektoniczną i wysokościową w strukturze osadniczej kolonii domków fińskich wraz z budynkami plebani i administracji kościoła, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektów i geometrii dachów wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
 - b) ze względu na położenie terenu w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla działań inwestycyjnych zmieniających bryłę, formę i wystrój zewnętrznych należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

§ 15

1. Dla terenu zabudowy usługowej **2UK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie kaplicy, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
 - b) ze względu na położenie terenu w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla działań inwestycyjnych zmieniających bryłę, formę i wystrój zewnętrzny należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 10
Tereny zabudowy usługowej (1UH, 2UH) przeznaczenie, zasady kształtowania
zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania
ładu przestrzennego

§ 16

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH są usługi handlu.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) zieleń urządzonej,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) czasowe miejsca postojowe.

§ 17

1. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w § 16 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie obiektów usługowych, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
 - b) ze względu na położenie terenu w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla działań inwestycyjnych zmieniających bryłę, formę i wystrój zewnętrzny należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

§ 18

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UH są usługi handlu.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) usługi gastronomii,
 - 2) zieleń urządzonej,
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 4) czasowe miejsca postojowe.

§ 19

1. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w § 18 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie obiektów usługowych, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
 - b) ze względu na położenie terenu w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla działań inwestycyjnych zmieniających bryłę, formę i wystrój zewnętrzny należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 11
Tereny zabudowy usługowej (UZ) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania
ładu przestrzennego

§ 20

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ** są usługi zdrowia.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) czasowe miejsca postojowe.

§ 21

1. Dla terenu zabudowy usługowej, o którym mowa w § 20 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie obiektów usługowych, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zmiany formy obiektu i geometrii dachu wynikające z potrzeb funkcjonalnych oraz rozwiązań architektonicznych winny zachowywać spójność cech architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych,
 - b) ze względu na położenie terenu w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla działań inwestycyjnych zmieniających bryłę, formę i wystrój zewnętrzny należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 12
Tereny zabudowy usługowej (US) przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania
ładu przestrzennego

§ 22

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** są usługi sportu i rekreacji o charakterze osiedlowym, realizowane w postaci terenowych urządzeń sportu i rekreacji.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) usługi gastronomii, zaplecze socjalne, administracyjne, magazynowe realizowane w obiekcie wolnostojącym,
 - 2) drogi wewnętrzne,
 - 3) zieleń urządzoną,
 - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 5) czasowe miejsca postojowe.

§ 23

1. Dla terenu usług, o których mowa w § 22 ustala się następujące parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy – max 200m²,
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% ogólnej powierzchni terenu US,
 - 4) forma architektoniczna budynku:
 - a) wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,
 - b) geometria dachu – dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°÷40°,
 - 5) nakaz realizacji zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej,
 - 6) nakaz zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla użytkowników w obrębie granic terenu, przy czym ich lokalizacje dopuszcza się wyłącznie w rejonie dróg publicznych,
 - 7) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji: blachy falistej i trapezowej oraz plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”,
 - 8) zakaz realizacji ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy,
 - 9) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla elewacji, pokryć dachowych i ogrodzeń.
2. Dla terenu usług, o których mowa w § 22 obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w Rozdziale 6.

ROZDZIAŁ 13

Tereny zieleni urządzonej (1ZP÷13ZP) przeznaczenie, parametry, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 24

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP÷13ZP jest zieleń urządzona.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) obiekty małej architektury,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - 4) urządzenia sportu i rekreacji.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami 6ZP i 7ZP dopuszcza się możliwość zagospodarowania na cele ogrodów przydomowych jako gruntów przyległych.

§ 25

Dla terenów, o których mowa w § 24, ustala się:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w Rozdziale 6,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w Rozdziale 4,
- 3) ze względu na położenie terenów w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla wszelkich działań inwestycyjnych należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 14

Teren zieleni izolacyjnej (ZI) przeznaczenie, zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 26

- 1. Przeznaczeniem podstawowym** terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** jest zieleń izolacyjna towarzysząca ciągom komunikacyjnym.
- 2. Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) ścieżki rowerowe i ciągi piesze,
 - 3) urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi, typu: ekrany akustyczne.

§ 27

Dla terenu, o których o mowa w § 26, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania i ochrony ładu przestrzennego:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni niskiej z możliwością urządzenia zieleni dla ochrony wizualno – sanitarnej (typu żywopłoty),
- 2) stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia gazowe i pyłowe ze znaczącym udziałem gatunków zimozielonych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 3 ust.7.

ROZDZIAŁ 15

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 28

1. W granicach opracowania planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach opracowania planu występuje strefa Uskoku Piastowskiego, która w związku z prowadzoną eksploatacją górniczą oraz występowaniem zrobów i pustek po płytkiej eksploatacji dodatkowo zagrożona jest wystąpieniem deformacji nieciągłych – zapadlisk.
3. Tereny objęte opracowaniem planu są położone w granicach terenu górniczego KWK „Ziemowit” w Lędzinach, a warunki ich zabudowy i zagospodarowania należy projektować z uwzględnieniem warunków określanych przez właściwy Okręgowy Urząd Górniczy.
4. W obszarze strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują przepisy odrębne. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 5.

ROZDZIAŁ 16

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 29

1. W obszarze objętym planem nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich

wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) zespół działek obsługiwany drogą dojazdową o charakterze sięgacza winien być zakończony placem do zawracania,
 - 2) w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość techniczno – terenowa należy ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii,
 - 3) podział terenu na działki budowlane winien:
 - a) uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów (na zasadzie wspólnego dojazdu),
 - b) kształtować walory krajobrazowo – estetyczne przyszłych zespołów zabudowy,
 - c) uwzględniać właściwe, niekonfliktowe rozmieszczenie funkcji, a tym samym zabudowie mieszkaniowej zapewnić duży stopień prywatności,
 - 4) minimalna szerokość frontu działki 18m,
 - 5) minimalna powierzchnia działki 950m²,
 - 6) kąt zawarty pomiędzy przynajmniej jedną z granic działki a pasem drogowym zbliżony do kąta prostego.

ROZDZIAŁ 17 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
--

§ 30

W obrębie terenu objętego planem nakazuje się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi (tereny parkingów, dróg wewnętrznych) poprzez separatory,
- 2) zapewnienie urządzeń wodnych do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu nie mogą spowodować pogorszenia przepustowości oraz stanu bezpieczeństwa ruchu drogowego pojazdów i pieszych.

§ 31

1. Ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikają z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV i 1kV oraz innych istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu.
2. W zagospodarowaniu terenów pod liniami elektroenergetycznymi, o których mowa w ust.1 oraz w strefach ich oddziaływania tj. o odległościach poziomych mniejszych niż:
 - 1) dla linii 20kV – 8m od osi linii,
 - 2) dla linii 1kV – 2m od osi linii,należy utrzymać pasy terenu wolne od zainwestowania i zadrzewienia jako tzw. strefy techniczne umożliwiające eksploatację sieci napowietrznych z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych.
3. W użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej występujących w granicach planu i nie wymienionych w ust.2 należy zachować ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych i norm branżowych.

ROZDZIAŁ 18
Tereny komunikacji (1KDZ, 2KDZ, 1KDD÷26KDD, 1KDX÷10KDX, KS)
przeznaczenie oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 32

1. **Przeznaczeniem podstawowym** terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1KDZ i 2KDZ** – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - 2) **1KDD ÷ 26KDD** – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - 3) **1KDX÷10KDX** – ciągi pieszo – jezdnejest obsługa komunikacyjna terenów oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** obejmuje:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) miejsca postojowe,
 - 3) zieleń ochronną o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym.

§ 33

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
 - 1) dla dróg o symbolach **1KDZ (ul. Gwarków) i 2KDZ (A. Fredry)**:
 - a) utrzymanie i modernizacje dróg zbiorczych w liniach rozgraniczających o szerokościach odpowiednio 20m i 15m – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni minimum 8m,
 - c) zachowanie istniejących szpalerów drzew,
 - 2) dla dróg o symbolach **1KDD÷22KDD**:
 - a) utrzymanie i modernizacje dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) zachowanie istniejących szpalerów drzew,
 - 3) dla dróg o symbolach **23KDD÷26KDD**:
 - a) realizację dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających o szerokościach 12m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) szerokość jezdni min 5,0m,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających,
 - 4) utrzymanie i modernizacje ciągów pieszo – jezdnych o symbolach **1KDX÷9KDX** – w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - 5) realizację ciągu pieszo – jezdne oznaczonego symbolem **10KDX** – w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji terenu parkingu oznaczonego symbolem **KS**:
 - 1) utrzymanie i modernizacja parkingu obsługującego tereny usług kultury sakralnej,
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie zadrzewień w ilości 1 drzewo na 6 miejsc postojowych,
 - 3) odwodnienie powierzchni parkingu poprzez ujęcie wód opadowych i odprowadzenie do kanalizacji miejskiej.
3. Ze względu na położenie terenów o których mowa w ust.1 w strefie „A” – ochrony konserwatorskiej – dla wszelkich działań inwestycyjnych, wycinki oraz zmian gatunkowych w nasadzeniach drzew należy uzyskać akceptację Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

ROZDZIAŁ 19

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 34

1. Ustala się następujące zasady obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) prowadzenie nowo budowanych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów zieleni,
 - 2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w projektach budowlanych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu i innych ustaleń określonych w planie,
 - 3) wymóg uzyskania przez nowych odbiorców warunków technicznych podłączenia mediów do sieci oraz uzgodnienie dokumentacji projektowej z właściwą jednostką ds. eksploatacji i obsługi technicznej.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) obsługę z istniejących wodociągów zlokalizowanych w granicach planu, po niezbędnej modernizacji zgodnie z wieloletnim planem modernizacji i rozwoju urządzeń wodociągowych na terenie Gminy Lędziny oraz z wodociągów projektowanych, zlokalizowanych w drogach dojazdowych o symbolach **23KDD÷26KDD**,
 - b) dostawę wody do nowych odbiorców zlokalizowanych w północnej części obszaru opracowania z istniejącego wodociągu Ø200mm zlokalizowanego w ul. Gwarków i z wodociągu Ø100mm zlokalizowanego w ul. Grunwaldzkiej,
 - c) dopuszcza się przełożenie istniejącego wodociągu Ø200mm kolidującego z planowanym zagospodarowaniem zabudowy mieszkaniowej,
 - d) rozbudowę wodociągów w układzie pierścieniowym,
 - e) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia p.poż. (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie pod funkcję mieszkaniową i usługową.
 - 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych lokalnym miejskim systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków „Lędziny”, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez istniejące kolektory,
 - b) budowa kanalizacji sanitarnej Ø0,2m w liniach rozgraniczających dróg planowanych w północnej części obszaru opracowania,
 - 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych z terenów planowanej zabudowy mieszkaniowej do istniejącego kanału Ø0,6m, pełniącego obecnie funkcję kanalizacji deszczowej, odprowadzającego ścieki do rowu, po uprzednim ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowa kanalizacji deszczowej w drogach wewnętrznych,
 - c) dopuszcza się rozsączenie wód opadowych po terenie działki,
 - 4) zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z uwagi na brak centralnego źródła ciepła i systemu ciepłowniczego, ustala się lokalne źródła ciepła, z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania,
 - 5) zaopatrzenia w gaz:

- a) utrzymuje się istniejące gazociągi średniego ciśnienia Ø110mm, Ø90mm i Ø63mm zlokalizowane w granicach planu,
 - b) zaopatrzenie w gaz nowych odbiorców zlokalizowanych w północnej części obszaru opracowania z istniejącego gazociągu Ø90mm w ul. Mickiewicza,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych na poziomie średnich napięć tj.:
 - napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 20 kV,
 - istniejącą wieżową stację transformatorową 20/0,4 kV M0543 „Hołdunów – Domki Fińskie”, zlokalizowaną w granicach planu, z zamontowanym transformatorem o mocy 400 kVA (możliwość zamontowania transformatora o mocy 630 kV),
 - istniejącą wieżową stację transformatorową 20/0,4 kV M0552 „Hołdunów – Trzydziestolecia” zlokalizowaną poza granicami planu, z zamontowanym transformatorem o mocy 250 kVA (możliwość zamontowania transformatora o mocy 630 kVA),
 - b) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejących w granicach planu napowietrznych linii niskiego napięcia 1kV, po ich niezbędnej modernizacji i z projektowanych linii niskiego napięcia w wykonaniu kablowym z dopuszczeniem realizacji napowietrznych linii kablowych (NKL), wyprowadzonych z istniejących stacji transformatorowych, po uprzedniej wymianie transformatorów na jednostki o większej mocy,
- 7) telekomunikacji:
- a) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A., dopuszczając możliwość obsługi przez innych uprawnionych operatorów sieci,
 - b) realizację obiektów telekomunikacyjnych w ilości odpowiadającej potrzebom planowanej inwestycji,
 - c) na nowych terenach budowlanych zaleca się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli ziemnych,
- 8) gospodarki odpadami:
- a) wywóz odpadów stałych wg zasad określonych w „Planie gospodarki odpadami na terenie miasta Łędziny”.

ROZDZIAŁ 20

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości związanej z uchwaleniem planu miejscowego

§ 35

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla terenów objętych planem.

Stawka ta wynosi:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN2÷5MN2 10%
- dla pozostałych terenów 0%

<p style="text-align: center;">ROZDZIAŁ 21 Przepisy końcowe</p>

§ 36

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Łędziny.

§ 37

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łędziny .

§ 38

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