

**Uchwała Nr XIV/121/03  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**

**z dnia 16 września 2003 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującej teren projektowanego zespołu zabudowy w rejonie ulicy Piłsudskiego (dawnej „ogólnomiejskiej”), oznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice (jako jednostka B 3.1)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 r. Nr 80 poz. 717)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach  
uchwała:**

**§ 1**

**1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-**

Dziedzice obejmującego teren projektowanego zespołu zabudowy w rejonie ulicy Piłsudskiego (dawnej „ogólnomiejskiej”), oznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice jako jednostka B3.1.

1. Przedmiotem uchwały jest „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej teren projektowanego zespołu zabudowy w rejonie ulicy Piłsudskiego, (dawnej „ogólnomiejskiej”) oznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice jako jednostki B3.1” i wynika z uchwały nr XV/104/99 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 14 września 1999r.:
- 1) granice obszaru opracowania, wyznaczone graficznie na rysunku planu, obejmują tereny ograniczone od północy ul. Moniuszki, od południa ul. Piłsudskiego, od zachodu ul. Konopnickiej a od północnego wschodu i wschodu ul. Słowackiego i Niepodległości,
- 2) powierzchnia opracowania planu obejmuje łącznie ok. 1,6 ha /wg pomiaru z rys. planu/.
2. Rysunek planu w skali 1:1000 obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego nr 1 /w Dz. U. zamieszczono rysunek planu w pomniejszeniu/.
3. Określone w §1 ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice” zatwierdzonego uchwałą nr L/305/98 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 2 czerwca 1998 roku.
4. Określone w §1 ust. 1 granice obszaru planu przebiegają wzdłuż granic własnościowych, tj. zgodnie z rzeczywistym przebiegiem istniejących granic działek ewidencyjnych, za wyjątkiem: granicy północno-wschodniej przebiegającej w osiach istniejących ulic Słowackiego i Niepodległości /rejon ronda/ oraz części granicy południowej przebiegającej w granicy zasięgu uchwalonego w 2001 r. planu dla rejonu ul. Piłsudskiego.

## § 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :
  - a. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - b. **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Czechowice-Dziedzice w rejonie jednostki B3.1 wg ustaleń § 1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały,
  - c. **mapie** - należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla miasta Czechowice-Dziedzice w skali 1:1000, wydaną przez Urząd Miejski w Czechowicach Dziedzicach Referat Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami /Zasób Geodezyjno Kartograficzny/,
  - d. **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** – należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999r. , z późniejszymi zmianami/,
  - e. **przepisach szczególnych** – należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, towarzyszącego ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym,
  - f. **jednostce funkcjonalnej** – odnosi się to do planowanego sposobu użytkowania i zagospodarowania fragmentu miasta i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących działką lub sumą istniejących lub planowanych działek ewidencyjnych, o jednorodnym sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi jednostki funkcjonalnej wraz z przypisanymi im funkcjami - wiodącą i uzupełniającymi,
  - g. **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć funkcję odnoszącą się co najmniej do 51% powierzchni terenu i co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych planowanych w obrębie konkretnej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi,
  - h. **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowaną funkcją wiodącą w obszarze konkretnej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi, mogą występować inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania,
  - i. **integracji** - należy przez to rozumieć, iż konkretna jednostka funkcjonalna planu powinna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co winno mieć wpływ na prowadzoną przez Gminę politykę oraz sposób realizacji planu,
  - j. **zapisie „do decyzji administracyjnej”** - należy przez to rozumieć, że plan nie zmusza do docelowego pozostawienia istniejącego budynku, dopuszcza jego wyburzenie, w obowiązującym trybie administracyjnym, wyłącznie na wniosek właściciela lub użytkownika, ustalenie to działa jednoznacznie na korzyść prawnych dysponentów działek, na których położone są tak kwalifikowane budynki,
  - k. **maksymalnej powierzchni zabudowy jednostki - działki /Pz/** – jest to wskaźnik procentowy określający maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy w granicy jednostki funkcjonalnej i jednocześnie każdej działki wewnętrznej /licznik to suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków w m<sup>2</sup>, mianownik to powierzchnia jednostki lub działki w m<sup>2</sup>, razy 100%/,
  - l. **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jednostki – działki /Pb/** – jest to wskaźnik procentowy określający minimalną konieczną do utrzymania powierzchnię terenów zielonych - biologicznie czynnych, w granicy jednostki funkcjonalnej i jednocześnie każdej działki wewnętrznej /licznik to suma powierzchni „zielonych” w m<sup>2</sup>, mianownik to powierzchnia jednostki lub działki w m<sup>2</sup>, razy 100%/,
  - m. **linii zabudowy i wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalne linie zabudowy /zieleni lub ogrodzeń/ wyznaczone w rysunku planu, przebiegające w granicy działki lub cofnięte, wraz z przypisanym zabudowie parametrem, określającym dopuszczone przedziały wysokości budynków zdefiniowane za pomocą minimalnych i maksymalnych wysokości linii gzymsów wieńczących i kalenic /szczytów/.

### § 3

1. Plan ustala docelowe zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, o którym mowa w §1 ust.1, przeznaczając je pod rozwój funkcji usługowych i mieszkaniowych, przy jednoczesnym zachowaniu i eksponowaniu lokalnych walorów środowiska naturalnego i kulturowego.
- 1) Plan ustala, stosownie do potrzeb:
3. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. linie rozgraniczające dla: placów, dróg, ciągów pieszych i rowerowych wraz z przynależnymi im urządzeniami pomocniczymi,
5. tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
6. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
7. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
8. zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
9. tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
3. Zadaniem planu jest ponadto zagwarantowanie stopniowego przekształcania się istniejących funkcji oraz sposobów i form zagospodarowania oraz użytkowania terenów poprzez:
  3. integrację obszaru objętego planem z terenami doń przyległymi /ściśle centrum miasta/,
  4. koordynację z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Piłsudskiego /Uchwała Nr XXXVIII/306/01 z dnia 26 czerwca 2001 r./,
  5. preferowanie zintegrowanej zabudowy usługowo mieszkaniowej,
  6. zabezpieczenie i zarezerwowanie terenów dla realizacji docelowej struktury przestrzennej, zdefiniowanej poprzez wyznaczone jednostki drogowe i funkcjonalne,
  7. dobór funkcji i form zagospodarowania spójnych z: aktualną mapą ewidencyjną /stanem własności i władania/, realnym procesem korekt istniejących granic własnościowych, sposobem użytkowania, specyfiką i walorami miejsca, możliwościami gospodarczymi Gminy, a także oczekiwaniami społeczności lokalnej,
  8. zdefiniowanie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych /terenów i działek/ możliwych kierunków zmiany funkcji oraz istniejącego sposobu użytkowania, zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnych z docelową koncepcją rozwoju przestrzennego śródmieścia,
  9. możliwości adaptacji, modernizacji oraz przekształcenia się istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenów,
  10. ochronę środowiska kulturowego i krajobrazu miejskiego oraz poszczególnych obiektów i budynków,
  11. ochronę środowiska naturalnego, przy założeniu rozwoju uformowanych terenów zieleni urządzonej i proekologicznych działań w zakresie rozwoju nowoczesnej infrastruktury technicznej,
  12. ustalenia racjonalnych zasad rozwiązań tymczasowych oraz zasad etapowania realizacji zapisów planu.

### § 4

1. Ustalenia odnoszone są do wyznaczonych w planie jednostek funkcjonalnych i jednostek drogowych, oznaczonych graficznie i symbolem na rysunku planu, dla których ustala się funkcję wiodącą i uzupełniającą oraz pozostałe parametry i zapisy planu. Są to:
  - 1) jednostki funkcjonalne: S1.1, S1.2, S1.3, S2.0, S3.1, S3.2, S4.1,
  - 2) jednostki drogowe: KX101/1, KX101/2, KX102/1, Kx/1, Kx/2, Kx/3, Kx/4, Kx/5.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustalono w § 13-14, ich przebiegi oznaczono na rysunku planu odpowiednimi symbolami graficznymi i literowymi.

1. Wyznaczone w rysunku planu /poza granicami jego opracowania/, jednostki urbanistyczne i funkcjonalne oznaczone symbolami X1-X5, mają charakter postulatyczny, ukierunkowujący docelową strukturę przestrzenną przedmiotowego fragmentu centrum miasta.
1. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

## § 5

1. Realizacja funkcji i celów publicznych zagwarantowana jest poprzez wyznaczenie i rezerwowanie terenów dla inwestycji drogowych i infrastrukturalnych, o symbolach KX i Kx oraz elementów infrastruktury technicznej, położonych w i poza liniami rozgraniczającymi jednostek drogowych, zapewniających pełną dostępność komunikacyjną i uzbrojenie wszystkich działek budowlanych położonych w granicach opracowania planu.
2. W planie rozgraniczono następujące jednostki drogowe należące do dróg publicznych, oznaczone symbolami:
  - 1) 101/1 – ulica Moniuszki – dojazdowa /fragment istniejący/,
  - 2) 101/2 – ulica Moniuszki – dojazdowa /fragment nowoprojektowany/,
  - 3) 102/1 – ulice Słowackiego – ścieżka piesza z dopuszczeniem dojazdów do posesji /fragment/,
  - 4) KX/1 – ścieżka pieszo - jezdna nowoprojektowana,
  - 5) KX/2 – ścieżka piesza nowoprojektowana,
  - 6) KX/3 – istniejący skwer u zbiegu ulic Piłsudskiego, Słowackiego i Niepodległości,
  - 7) KX/4 – ścieżka piesza wzdłuż ulicy Piłsudskiego /poszerzenie fragmentu istniejącego/,
  - 8) KX/5 – ścieżka piesza nowoprojektowana.
3. W planie, w granicach linii rozgraniczających ww jednostki drogowe, zlokalizowane są istniejące oraz wszystkie planowane docelowe elementy ogólnomiejskiej infrastruktury technicznej.
4. Wyznaczone w planie jednostki drogowe wymagają zmiany przebiegów szeregu granic istniejących działek i wydzielenia nowych, drogą równorzędnej zamiany ewentualnie wykupu.

## § 6

1. Cele publiczne w odniesieniu do układu komunikacyjnego realizowane są poprzez:
  1. utrzymanie i rozwój istniejących i wyznaczenie nowych dróg i ścieżek oznaczonych symbolem **KX**,
  2. utrzymanie i rozwój istniejących i wyznaczenie nowych terenów dominacji komunikacji pieszej oznaczonych symbolem **Kx**.
2. Dla realizacji infrastruktury technicznej plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających jednostki drogowe oraz inne tereny, położone w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych, znajdujące się w zasięgach stref obsługi technicznej istniejących lub planowanych sieci, obiektów i urządzeń /patrz zapisy §13, §14/.
3. Plan dopuszcza lokalizację i zagospodarowanie terenów dla realizacji funkcji publicznych tj. oświata, kultura, zdrowie, administracje oznaczonych symbolem **UP** /w jednoznacznie wskazanych jednostkach funkcjonalnych/.
4. Plan dopuszcza dodatkowo realizację analogicznych funkcji komercyjnych pod warunkiem, iż nie przekroczą one ustalonych dla każdej jednostki przestrzennej wskaźników i parametrów.
5. Plan wyznacza docelowe, zagospodarowane tereny zieleni urządzonej, o charakterze ogólnodostępnym o symbolu **ZP**.

6. W granicy opracowania planu nie występują inne tereny przeznaczone dla realizacji funkcji publicznych czy realizacji inwestycji należących do zadań rządowych.

## § 7

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe jak i środowisko naturalne.
2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się ponadto:
3. realizację wszystkich ustaleń odnoszących się do ochrony środowiska kulturowego z poziomu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice”,
4. ochronę krajobrazu, widoków itp. elementów typowych dla miejskiej przestrzeni zurbanizowanej,
5. w celu ochrony wartości środowiska kulturowego, należy dążyć do stosowania rozwiązań indywidualnych i zaleca się realizację przyszłej: odbudowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz budowy nowych obiektów, w formie, charakterze i materiale dostosowanym do otoczenia, cech krajobrazu i architektury sąsiedniej,
6. preferencje odnośnie utrzymania struktury urbanistycznej fragmentu centrum w formie struktury kwartałowej /jednostki urbanistyczne i funkcjonalne/,
7. stosowanie zapisów szczegółowych planu gwarantujących wysoki poziom rozwiązań projektowych dla poszczególnych inwestycji, zarówno w odniesieniu do przestrzeni położonych w liniach rozgraniczających jednostki drogowe jak i terenów położonych wewnątrz pozostałych jednostek funkcjonalnych planu.
3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się ponadto:
4. realizację wszystkich ustaleń odnoszących się do ochrony środowiska naturalnego z poziomu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice”,
5. użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń ma mieć miejsce w sposób nie powodujący ponadnormatywnych szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla zdrowia ludzi i dla środowiska,
6. docelowe dopuszczenie wyłącznie funkcji i technologii nieuciążliwych dla środowiska oraz dostosowanych do docelowej, zwartej typowo śródmiejskiej zabudowy,
7. ograniczenie ruchu wyłącznie do komunikacji dojazdowej oraz dostawy wyłącznie transportem lekkim, na ściśle określonych warunkach,
8. preferencje dla mediów proekologicznych.
4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:
4. zakaz wznoszenia oraz modernizacji istniejących kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie korzystają one ze spalania uszlachetnionego węgla, gazu ziemnego i oleju opałowego ekologicznego lub energii elektrycznej,
5. docelowo przewiduje się likwidację istniejących kotłowni oraz indywidualnych źródeł energii korzystających z paliw stałych, preferowane jest rozwijanie centralnej lub sekcyjnej sieci cieplnej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do wymogów pkt.1.
5. Dodatkowo z uwagi na wymóg utrzymania czystości i porządku w gminach ustala się:
  1. dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
  2. dla podmiotów gospodarczych obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno- prawnego z zakresu gospodarki odpadami, zgodnego z obowiązującymi przepisami.

## § 8

1. Celem i formą realizacji planu jest stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów położonych w obszarze śródmieścia miasta a zagospodarowanych w sposób nieefektywny lub substandardowy.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w formie decyzji administracyjnych dla wszystkich inwestycji, należy wydawać dla terenów jednoznacznie oznaczonych w załączniku graficznym wniosku, cytując dla nich kolejno ustalenia szczegółowe oraz ogólne, zdefiniowane indywidualnie w § 11 i 12 dla wyszczególnionych jednostek drogowych i jednostek funkcjonalnych oraz zapisy pozostałych paragrafów planu, które mogą decydować o cechach i charakterze planowanej inwestycji.
3. Ustala się ważność wydawanych w tym obszarze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na okres od jednego do trzech lat /w zależności od złożoności stanu prawnego oraz skomplikowania planowanych funkcji/, z zastrzeżeniem, że w tym czasie nie zostaną zmienione obowiązujące dla w decyzji podstawy prawne.
4. W ramach decyzji o pozwoleniu na budowę, może nastąpić dopuszczenie etapowania realizacji inwestycji, pod warunkiem przedłożenia docelowego zagospodarowania działki lub działek ewidencyjnych, objętych planowaną inwestycją z jednoznacznym określeniem zasięgu terenowego oraz przedmiotu rzeczowego dla każdego z planowanych etapów /w formie graficznej i opisowej/.

## § 9

1. Dla każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych planu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe:
  1. **ustalenia ogólne** to te, które obowiązują jednocześnie dla wszystkich lub większości jednostek funkcjonalnych objętych opracowaniem planu.
  2. **ustalenia szczegółowe** to zapisy indywidualnie definiowane dla każdej jednostki funkcjonalnej tj.: funkcja wiodąca, funkcje uzupełniające, ustalenia, zakazy / zalecenia/.
2. Ustalenia szczegółowe formułowane są rozdzielnie dla dwu typów jednostek funkcjonalnych planu, to jest dla:
  - jednostek położonych wewnątrz linii rozgraniczających ulice /tzw. **jednostek drogowych** /,
  - jednostek położonych wewnątrz linii rozgraniczających jednostki urbanistyczne /tzw. **jednostek funkcjonalnych**/.
3. Dla każdej jednostki funkcjonalnej planu wyznaczono jedną funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające, oznaczając je symbolami :
  - 1) **KX** – tereny komunikacji kołowej – ulice publiczne,
  - 2) **Kx** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej, skwery /z dopuszczeniem dojazdów do działek/,
  - 3) **Kp** – tereny parkingowe /poza liniami rozgraniczającymi ulicy/,
  - 4) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi /budynki zintegrowane/, tereny do których należą działki i budynki o wiodących funkcjach mieszkaniowych, z którymi zintegrowane są różnego typu funkcje niemieszkaniowe, mogące stanowić maksymalnie 49% powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków,
  - 5) **UM** - tereny zabudowy usług publicznych i komercyjnych wraz z mieszkaniami /budynki zintegrowane/, tereny do których należą działki i budynki o wiodących funkcjach związanych z różnego typu usługami UC i UP, z którymi zintegrowane są funkcje mieszkaniowe, mogące stanowić maksymalnie 49% powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków,
  - 6) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - 7) **UC** – tereny usług komercyjnych tj. usługi handlu, gastronomii, turystyki, administracji, bankowości, wystawiennictwa, instytucje i biura itp.,

- 8) **UP** – tereny usług publicznych tj. oświaty, kultury, zdrowia, administracji itp.,
- 9) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 10) **ZI** – zagospodarowanie terenów wewnętrznych w granicach jednostek funkcjonalnych z możliwością występowania: powierzchni zielonych, zieleni wysokiej, ogrodów przydomowych, powierzchni jezdnych utwardzonych, miejsc parkingowych, miejsc na przechowywanie odpadków, elementów infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjnych budynków pomocniczych i garażowych wolnostojących itp. /na warunkach określanych indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej/,
- 11) **TI** – tereny infrastruktury technicznej.

## § 10

Dla wszystkich jednostek drogowych i funkcjonalnych planu obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1. wszelkie działania w granicach opracowania planu powinny być skoordynowane z istniejącymi i planowanymi podziałami nieruchomości, w dostosowaniu do ustalonych w planie granic jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych,
2. realizacja nowych podziałów jest warunkiem właściwej realizacji celów publicznych i powinna być wykonana przez Gminę /zgodnie z regulacjami prawnymi stosownych ustaw/,
3. dopuszcza się dokonywanie podziałów istniejących działek pod warunkiem, iż nowe wydzielane nieruchomości będą mogły pełnić samodzielnie funkcje ustalone niniejszą uchwałą planu lub włączone będą do nieruchomości przyległych,
4. w granicach jednostek urbanistycznych lub funkcjonalnych, zdefiniowano nieprzekraczalne linie zabudowy, wewnątrz których muszą mieścić się wszystkie planowane budynki,
5. dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki, jeśli nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
6. dopuszczalne w planie zmienne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających jednostki urbanistyczne należy skoordynować z wymaganiami jakim musi odpowiadać usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe,
7. ustala się zasadę pełnej integracji zabudowy i zagospodarowania każdej z jednostek funkcjonalnych z zagospodarowaniem ich przedpola od strony ulicy oraz ze sposobem zagospodarowania przyległych doń jednostek funkcjonalnych,
8. wyznacza się zasięg przedpola, w granicach których wyklucza się możliwość zabudowy i trwałych wygrodzień, traktując je jako naturalne poszerzenie terenów położonych w granicach linii rozgraniczających ulic i ścieżek,
9. wprowadza się kompleksowe uporządkowanie /przełożenie/ istniejącej infrastruktury technicznej ograniczającej możliwości zagospodarowania każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych, zgodnie z ustalonym dla nich w planie przeznaczeniem,
10. ustala się generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej i średniej, w przypadkach, gdy zieleń ta utrudnia realizację funkcji wiodącej i uzupełniających, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z obowiązującym trybem formalno-prawnym,
11. zapewnia się dojazdów z dróg publicznych lub ścieżek pieszo jezdnych do każdej nieruchomości /z zastosowaniem stref ruchu uspokojonego/, w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pożarowe i dojazdy samochodów uprzywilejowanych,
12. przyjmuje się, iż potrzeby parkingowe powinny być bilansowane w promieniu ok. 100 m. od lokalizowanej funkcji, w ramach terenów położonych w liniach rozgraniczających ulice oraz parkingów ogólnodostępnych, zlokalizowanych w granicach poszczególnych jednostek funkcjonalnych planu /bilansowanie się miejsc parkingowych może wykraczać poza granice opracowania planu/,
13. w granicach każdej jednostki funkcjonalnej /i każdej działki/ muszą być zlokalizowane pomieszczenia /miejsca/ na przechowywanie odpadków komunalnych /dopuszczona integracja w granicach każdej z jednostek urbanistycznych/,
14. w przypadku gdy jednostka funkcjonalna planu podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla całej jednostki są jednocześnie obowiązujące dla istniejących jak i nowo powstałych nieruchomości.

## § 11

1. W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują następujące indywidualne ustalenia szczegółowe:
2. dopuszczenie, w liniach rozgraniczających ulic i ścieżek, wszelkich działań z zakresu inżynierii ruchu, zmierzających do poprawy standardów i warunków ruchu pojazdów i pieszych oraz z zakresu infrastruktury technicznej /omówionej szczegółowo w §13-14/,
3. koordynacja i integracja wszelkich działań inwestycyjnych drogowych i infrastrukturalnych,
4. dopuszczenie odstępstw, dla ulic istniejących oraz projektowanych o pozanormatywnych liniach rozgraniczających przy maksymalnym dostosowaniu do przebiegu istniejących granic własnościowych,
5. dostosowanie rozwiązań ścieżek pieszo-jezdnych i ich nawierzchni do parametrów technicznych pojazdów dopuszczonych do poruszania się w ich granicach,
6. zapewnienie dominacji lub wyłączności ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerowego dla ścieżek i skwerów pieszych,
7. wykonanie ulic, chodników i ścieżek rowerowych z nawierzchni utwardzanych,
8. zapewnienie odwodnienia ulic i ścieżek do istniejącej lub projektowanej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
9. koordynacja lokalizacji bezpośrednich wjazdów na przyległe do ulicy nieruchomości z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych,
10. wprowadzenie zakazu lokalizacji garaży w granicy jednostki urbanistycznej, bezpośrednio od strony ulic lub ścieżek pieszych,
11. zapewnienie osobom niepełnosprawnym swobody poruszania się w obrębie:
  - 10.1) komunikacji publicznej: ulice, ścieżki pieszo jezdne i piesze, skwery itp.,
  - 10.2) terenów zieleni urządzonej oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ludności,
12. zapewnienie ochrony istniejącej zieleni wysokiej, zlokalizowanej wewnątrz linii rozgraniczających ulice, nie dotyczy przypadków sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni” oraz utrudniających realizację pozostałych ustaleń planu,
13. uwzględnienie w granicach linii rozgraniczających dla ulic i ścieżek pieszych: chodników dla ruchu pieszego /jedno lub dwustronnych/, ścieżek rowerowych, nawierzchni utwardzonych, elementów małej architektury, oświetlenia ulicznego, zieleni itp. rozwiązań projektowanych zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami wg indywidualnych projektów.

2. Ustalenia szczegółowe indywidualne obowiązujące dla poszczególnych ulic:

- 1) KX101/1 D1/2 – pow.0,0496ha – /ulica Moniuszki – dojazdowa, fragment istniejący/,  
KX101/2 D1/2 – pow.0,0255ha – /ulica Moniuszki – dojazdowa, fragment nowoprojektowany/:

☐☐☐ Funkcja wiodąca:

**KX** – ulica dojazdowa, o szerokości ok. 5 m jednoprzestrzenna, ruch uspokojony, ograniczony,

☐☐☐ Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- zielen przyuliczna projektowana realizowana w granicach jednostek S1.0, S2.0,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

☐☐☐ Nakazy:

1. utrzymanie północnej i wschodniej granicy działek o nr 1314/8 i 182/1, jako linii odniesienia,
2. utrzymanie minimalnej szerokości ok. 5 m w liniach rozgraniczających w obecnych granicach własnościowych, w sąsiedztwie budynku Konopnicka 3,
3. poszerzenia linii rozgraniczających pas drogowy do 7 m, w kierunku wnętrza jednostki S1.0 /dla działek 524/48 oraz części działek 182/1 i 182/2 nakaz traci swą moc w przypadku uchwalenia zmiany planu dla terenów położonych pomiędzy ul. Moniuszki i Kolejową, gwarantującego poszerzenie linii rozgraniczających ulicy w kierunku północno wschodnim do 10 m/,
4. realizacja ulicy jednoprzestrzennej,
5. zakaz parkowania,
6. zakaz trwałego ograniczenia możliwości dodatkowego /awaryjnego/ przejazdu z ul.Moniuszki w kierunku ul. Piłsudskiego.

☐☐☐ Zakazy:

- ☐ zmiana klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej ulicy.

☐☐ Zalecenia:

- ☐ zastosowanie nawierzchni z drobnych elementów naturalnych lub betonowych wraz z pachółkami i elementami małej architektury.

2) KX102/1 D1/2 – pow. 0,0763ha – /ulica Słowackiego – dojazdowa, fragment objęty zasięgiem planu/:

☐☐ Funkcja wiodąca:

**KX** – docelowo ścieżka piesza /strefa dominacji ruchu pieszego/ z dopuszczeniem ograniczonych dojazdów do posesji, dostawy oraz poruszania się samochodów uprzywilejowanych, zachowanie obecnych linii rozgraniczających około 18m /ustalenie odnosi się do całej ulicy i jest zgodne z obowiązującym kompleksowym projektem przebudowy ulicy/.

1. Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- zielen przyuliczna istniejąca i projektowana,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

1. Nakazy:

1. realizacja przebudowy zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę,
2. lokalizacja w śladzie ulicy wszelkich inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną ,
3. integracja wszelkich działań inwestycyjnych drogowych i infrastrukturalnych,
4. dopuszcza się w okresie przejściowym, do momentu realizacji docelowego zagospodarowania ulicy, jej użytkowanie jako ulicy dojazdowej o ograniczonej dostępności /strefa ruchu uspokojonego 30km/godz/.

2. Zakazy:

1. zmiany docelowej funkcji i zagospodarowania ulicy.

1. Ustalenia szczegółowe indywidualne obowiązujące dla ścieżek pieszo-jezdnych i pieszych skwerów:

1) Kx/1 – pow.0,0451ha – /ścieżka pieszo - rowerowy/:

3) Funkcja wiodąca:

**Kx**- tereny komunikacji pieszej i rowerowej z dopuszczeniem dojazdów do posesji.

☐☐ Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- indywidualne rozwiązania zieleni, małej architektury itp.,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

1. Nakazy:

1. koordynacja prac planistycznych, projektowych i realizacyjnych z zagospodarowaniem jednostek przyległych,
2. zagwarantowanie możliwości dojazdu do jednostki 4.1/UM,
3. w części południowej przewężenie do ok. 5 m, linie rozgraniczające równoległe do zachodniej granicy działek położonych w jednostce S3.0,

4. stosowanie indywidualnych rozwiązań nawierzchni, detali, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp..

2. Zakazy:

4. zakaz innego użytkowania.

1. Zalecenia:

1. docelowe /przełożenie/ istniejącej infrastruktury technicznej ograniczającej możliwości zagospodarowania sąsiednich jednostek S3.1 i S4.1.

2) Kx/2– pow.0,0245ha – /ścieżka piesza/:

1. Funkcja wiodąca:

**Kx**- tereny komunikacji pieszej /dominacja lub wyłączność ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego/.

2. Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- indywidualne rozwiązania zieleni, małej architektury itp.,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

1. Nakazy:

5. wydzielenie nowej działki drogowej o szerokości ok. 7m, linie rozgraniczające przesunięte równoległe o 7 m od nowych granic działek położonych w jednostce S2.0,

6. koordynacja prac planistycznych, projektowych i realizacyjnych z zagospodarowaniem jednostek przyległych,

5. stosowanie indywidualnych rozwiązań nawierzchni, detali, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp..

4. Zakazy:

7. zakaz innego użytkowania.

3) Kx/3 – pow. 0,0615ha – /skwer/:

1. Funkcja wiodąca:

**Kx**- tereny komunikacji pieszej /dominacja lub wyłączność ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego/.

2. Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- indywidualne rozwiązania zieleni, małej architektury itp.,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

3. Nakazy:

8. dopuszczenie przesunięcia ustalonej linii zabudowy w jednostce S3.2 o 3-4 m do wnętrza skweru, pod warunkiem realizacji parteru nowoprojektowanego budynku w formie niezabudowanego podcienia o wysokości min. 3,30m,

9. koordynacja prac planistycznych, projektowych i realizacyjnych z zagospodarowaniem jednostek przyległych,

6. stosowanie indywidualnych rozwiązań nawierzchni, detali, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp..

4. Zakazy:

1. zakaz parkowania,

2. zakaz zabudowy,

5. Zalecenia:

2. dopuszczenie aranżacji sezonowych, okazjonalnych itp., dla których należy przygotować niezbędną infrastrukturę techniczną.

4) Kx/4 – pow. 0,0329ha – /chodnik/:

1. Funkcja wiodąca:

**Kx**- tereny komunikacji pieszej /dominacja lub wyłączność ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego/.

2. Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- indywidualne rozwiązania zieleni, małej architektury itp.,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

3. Nakazy:

1. koordynacja z docelowymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ul. Piłsudskiego /Uchwała Nr XXXVIII/306/01 z dnia 26 czerwca 2001 r/,

10. koordynacja prac planistycznych, projektowych i realizacyjnych z zagospodarowaniem jednostek przyległych,

7. stosowanie indywidualnych rozwiązań nawierzchni, detali, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp.,

2. dostosowanie szerokości chodnika /przedpola/ do docelowych linii rozgraniczających jednostkę S.3.0 /dopuszcza się możliwość 5 metrowego przesunięcia granicy jednostek i linii zabudowy w stronę ul. Piłsudskiego, w przypadku przełożenia istniejącej infrastruktury technicznej /.

4. Zakazy:

- zakaz parkowania,
  - zakaz zabudowy.
5. Zalecenia:

1. dopuszcza się dojazdy do urządzeń technicznych lub dojazdy do przyległych nieruchomości.

5) **Kx/5** – pow. 0,0168ha – /ścieżka pieszo jezdny/:

1. Funkcja wiodąca:

**Kx**- tereny komunikacji pieszej /dominacja lub wyłączność ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego/.

2. Funkcja uzupełniająca:

**ZP**- indywidualne rozwiązania zieleni, małej architektury itp.,

**TI**- tereny infrastruktury technicznej /rozwiązania niekubaturowe/.

3. Nakazy:

11. wydzielenie nowej działki drogowej o szerokości ok. 5 - 6m, linie rozgraniczające równoległe do wschodniej granicy działki 505/9,
12. koordynacja prac planistycznych, projektowych i realizacyjnych z zagospodarowaniem jednostek przyległych,
13. zagwarantowanie możliwości dojazdu do jednostki 4.1/UM i działki nr 492/10,

8. stosowanie indywidualnych rozwiązań nawierzchni, detali, małej architektury, oświetlenia, zieleni itp..

4. Zakazy:

14. zakaz ruchu kołowego /z dopuszczeniem pojazdów uprzywilejowanych – dojazd awaryjny/,

1. zakaz parkowania,
2. ograniczenia możliwości przejazdu dla pojazdów uprzywilejowanych.

## § 12

1. Dla jednostki urbanistycznej **S1.0** /pow.0,7556ha/ oraz składowych jednostek funkcjonalnych **1.1**/pow.0,5090ha/, **1.2**/pow.0,0889ha/, **1.3**/pow.0,1577ha/, obowiązują następujące indywidualne ustalenia szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca:

**MU**- zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi.

2. Funkcje uzupełniające:

**MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,

**UC** – tereny usług komercyjnych,

**UP** – tereny usług publicznych,

**ZP** – tereny zieleni urządzonej,

**ZI** – zagospodarowanie terenów wewnętrznych.

3. Ustalenia:

3.1) dla całej jednostki S1.0 ustala się dominację funkcji MU,

3.2) dla jednostek 1.2 i 1.3 dopuszcza się dominację funkcji UM lub UC, UP,

3.3) dla jednostki 1.1 dopuszcza się dominację funkcji MN,

3.4) dla jednostek funkcjonalnych obowiązują następujące nieprzekraczalne wskaźniki:

1. dla 1.1 – Pz- max. 50%, Pb- min. 30%,
2. dla 1.2 – Pz- max. 75%, Pb- max. 5%,
3. dla 1.3 – Pz- max. 100%, Pb- max. --- ,

3.5) ustala się wysokości zabudowy obiektów położonych we wnętrzu jednostki urbanistycznej w dostosowaniu do przypisanej każdej jednostce funkcjonalnej wysokości i formie zabudowy obrzeżnej /wg ustaleń w pkt.4/,

3.6) zaleca się docelowo wyburzenie istniejących obiektów gospodarczych we wnętrzu jednostki,

3.7) nową zabudowę należy realizować wewnątrz obowiązujących nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- 3.8)dojazd do wnętrza poszczególnych nieruchomości z dróg publicznych bezpośrednio lub przez bramy przejazdowe w projektowanych obiektach,
- 3.9)integracja zagospodarowania w skali całej jednostki S1.0,
- 3.10)zaleca się fizyczne rozgraniczenie poszczególnych jednostek funkcjonalnych i nieruchomości /dot. wnętrza/,
- 3.11)zakaz budowy jakichkolwiek nowych obiektów gospodarczych i garażowych wewnątrz nieruchomości, nie obowiązuje w przypadku lokalizacji w granicy sąsiednich nieruchomości obiektów o wspólnej ścianie wewnętrznej, pod warunkiem iż nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych,
- 3.12) nie definiuje się ograniczeń dla kondygnacji podziemnych, możliwe funkcje usługowe, techniczne i gospodarcze,
- 3.13)zakaz budowy obiektów tymczasowych.

#### 4. Wytyczne dla zabudowy w granicy jednostki urbanistycznej:

##### 4.1) Zabudowa wzdłuż ul. Piłsudskiego i ciągu Kx/5:

- 1) eksponowanie narożników /z ul. Konopnickiej oraz z ciągiem Kx/5/, możliwość lokalnego podwyższenia w formie dominanty,
- 2) forma zabudowy pierzejowej /ciągła linia zabudowy/,
- 3) nowa zabudowa może być realizowana w linii rozgraniczającej jednostki urbanistycznej S1.0 /istniejące granice własności/,
  - 1. usługi w parterze min 80 % pow. użytkowej,
- 4) wysokość zabudowy do 2-3 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 5) kąty nachylenia dachów ok. 30-35 stopni,
- 6) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 7) wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 8) linia gzymsu do poziomu terenu od 7 do 11m,
- 9) najwyższy punkt dachu do 14 m.

##### 4.2) Zabudowa wzdłuż ul. Konopnickiej:

- 10) adaptacja istniejącego obiektu przy Konopnickiej 3 /róg ul. Moniuszki/ wraz z zalecanym ograniczeniem możliwości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie /strefa 10 m/,
- 11) adaptacja lub wyburzenie i odtworzenie obiektu przy ul. Konopnickiej 7 /możliwość wyburzenie na wniosek właściciela lub przypadku nienależytego stanu technicznego i zniszczenia całości lub części obiektu/,
- 12) eksponowanie narożników /z ul. Moniuszki i Piłsudskiego/, możliwość lokalnego podwyższenia w formie dominanty,
- 13) forma zabudowy pierzejowej /zalecana ciągła linia zabudowy bezpośrednio w granicy jednostki/,
- 14) dopuszcza się zabudowę nieciągłą /uzupełnianie linii zabudowy zielenią wysoką i ogrodzeniami nie może stanowić więcej niż 30 % długości pierzei i nie może być szersze niż 6m/,
  - 2. usługi w parterze min 50 % pow. użytkowej,
- 15) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 16) kąty nachylenia dachów ok. 30-35 stopni,
- 17) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 18) wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 19) linia gzymsu do poziomu terenu do 7,0 m,
- 20) najwyższy punkt dachu do 9,5 m.

##### 4.3) Zabudowa wzdłuż ul. Moniuszki:

- 21) adaptacja istniejącego obiektu przy Moniuszki 3 /obiekt mieszkaniowy z możliwością zmiany funkcji na biura i usługi/,
- 22) zabudowa pierzejowa w formie zabudowy nieciągłej /uzupełnianie linii zabudowy zielenią wysoką i ogrodzeniami nie mogą stanowić więcej niż 30 % długości pierzei i nie mogą być szersze niż 6m/,
- 23) nowa zabudowa powinna być oddalona od linii rozgraniczającej jednostkę urbanistyczną S1.0 /istniejące granice własności/ w odległości 3m /wg ustaleń graficznych/,
- 24) teren pomiędzy ww linią rozgraniczającą i linią zabudowy stanowi formę przedpola /teren ogólnodostępny/,

- 25) przedpole zagospodarowane indywidualnie kompleksowo z przyległą zabudową z dopuszczeniem zieleni wysokiej w formie szpalerów,
  3. usługi w parterze min. 50 % pow. użytkowej,
- 26) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 27) kąty nachylenia dachów ok. 30-35 stopni,
- 28) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 29) wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 30) linia gzymsu do poziomu terenu do 7m,
- 31) najwyższy punkt dachu do 9,5 m.

2. Dla jednostki urbanistycznej **S2.0** /pow.0,2648ha/ obowiązują następujące indywidualne ustalenia szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca:

**UM** - usługi publiczne i komercyjne wraz z zabudową mieszkaniową.

2) Funkcje uzupełniające:

**UC** – tereny usług komercyjnych,

**ZP** – tereny zieleni urządzonej,

**ZI** – zagospodarowanie terenów wewnętrznych .

3) Ustalenia:

- 3.1)wydzielenie nowych działek, gwarantujących realizację jednostek drogowych o symbolach Kx/1 i Kx/5 wraz z korektą granic jednostki S2.0 /dotyczy części istniejących działek oznaczonych symbolami P1, P2 oraz P3/,
- 3.2)dla całej jednostki S2.0 ustala się dominację funkcji UM,
- 3.3)w ramach funkcji wiodącej i uzupełniających dopuszcza się funkcje rzemiosła produkcyjnego i usługowego, pod warunkiem bilansowania się potencjalnych uciążliwości w granicy jednostki,
- 3.4)dla jednostki obowiązują nieprzekraczalne wskaźniki: Pz- max. 60% i Pb-min. 25%,
- 3.5) ustala się wysokości zabudowy obiektów położonych we wnętrzu jednostki urbanistycznej w dostosowaniu do przypisanej każdej jednostce funkcjonalnej wysokości i formie zabudowy obrzeżnej, /wg ustaleń w pkt.4/,
- 3.6)nowa zabudowa jednokondygnacyjna wewnątrz obowiązującego nieprzekraczalnego pola zabudowy,
- 3.7)umożliwienie bezpośredniego dojazdu – dostępu wyłącznie od ul.Moniuszki bezpośrednio lub poprzez bramę przejazdową w projektowanych obiektach,
- 3.8)integracja zagospodarowania w skali całej jednostki S2.0,
- 3.9)zakaz budowy jakichkolwiek obiektów gospodarczych i garażowych wewnątrz działki, nie obowiązuje w przypadku lokalizacji w granicy sąsiednich nieruchomości obiektów o wspólnej ścianie wewnętrznej, pod warunkiem iż nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych,
- 3.10)nie definiuje się ograniczeń dla kondygnacji podziemnych, możliwe funkcje usługowe, techniczne i gospodarcze,
- 3.11)zakaz budowy obiektów tymczasowych.

4) Wytyczne dla zabudowy w granicy jednostki urbanistycznej:

4.1) Zabudowa wzdłuż ul. Słowackiego i ciągów Kx/1, Kx2:

32) utrzymanie istniejącej formy zabudowy pierzejowej / ciągła linia zabudowy/,

- pełne przystosowanie parteru Słowackiego 6 do docelowego sposobu zagospodarowania ulicy jako ścieżki pieszej /patrz ustalenia dla 102/1/,
- adaptacja istniejącego obiektu przy ul.Słowackiego 6 /obiekt mieszkaniowy z możliwością zmiany funkcji na biura i usługi/,
- adaptacja istniejącego obiektu przy ul.Słowackiego 6a – oficyna, nadbudowa, przebudowa w dostosowaniu do obiektu istniejącego i projektowanych,
- dopuszcza się wyburzenie oficyny i realizację nowej zabudowy /wyłącznie na wniosek właściciela/,
- usługi w parterze min. do 80 % pow. użytkowej,
- zachowanie kamienicy przy ul. Słowackiego 6 bez zmian z możliwością adaptacji,
- linia nowej zabudowy wzdłuż Kx/1 i Kx/2 wg rysunku, z możliwością: wycofania od 0-3m, zalecane wykonanie podcieni,

- wysokość zabudowy od strony od Kx/1, Kx/2 dostosowana do wysokości i podziałów istniejącej kamienicy nr 6,
- dopuszcza się bezpośrednią dobudowę do ściany szczytowej kamienicy nr 6 pod warunkiem indywidualnego rozwiązania styku,
- w narożniku południowym od strony Kx/2 dopuszcza się lokalne podwyższenie do 3 kondygnacji w formie dominanty przy jednostce S4.0,
- dachy strome z zachowaniem kąta ok. 35 stopni,
  4. poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
  5. wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
  6. linia gzymsu do poziomu terenu od 7,0 m do 9,5m,
  7. najwyższy punkt dachu do 11 m.

4.2) Zabudowa wzdłuż ul. Moniuszki i ciągu Kx/5:

- 33) zabudowy pierzejowej z dopuszczeniem zabudowy nieciągłej /luki w zabudowie nie mogą stanowić więcej niż 30 % długości pierzei i nie mogą być szersze niż 6m/,
- 34) nowa zabudowa powinna być oddalona od linii rozgraniczającej jednostkę urbanistyczną S2.0 /istniejące granice własności/ w odległości od 0 do 3m /wg ustaleń graficznych/,
- 35) teren pomiędzy ww linią rozgraniczającą i linią zabudowy stanowi formę przedpola z możliwością jego wyгородzenia,
- 36) przedpole zagospodarowane indywidualnie kompleksowo z przyległą zabudową z dopuszczeniem zieleni wysokiej w formie szpalerów,
  8. usługi w parterze min 50 % pow. użytkowej,
- 37) wysokość zabudowy do 2-3 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 38) gabaryty dostosowane do wysokości pozostałych budynków tj. istniejącej kamienicy nr 6 i projektowanego budynku wzdłuż Kx/1 i Kx/2,
- 39) dachy strome z zachowaniem kąta ok. 35 stopni,
- 40) poziom parteru na wysokości od 0- 0,5m,
- 41) wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 42) linia gzymsu do poziomu terenu od 7,0 m do 9,5m,,
- 43) najwyższy punkt dachu do 11 m.

3. Dla jednostki urbanistycznej **S3.0** /pow.0,1716ha/ oraz składowych jednostek funkcjonalnych **3.1**/pow.0,0989ha/, **3.2**/pow.0,0727ha/, obowiązują następujące indywidualne ustalenia szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca:

**UM** - usługi publiczne i komercyjne wraz z zabudową mieszkaniową

1. Funkcje uzupełniające:

**UC** – tereny usług komercyjnych,

**UP** – tereny usług publicznych,

**ZP** – tereny zieleni urządzonej,

**ZI** – zagospodarowanie terenów wewnętrznych .

2. Ustalenia:

- 3.1)wydzielenie nowych działek, gwarantujących realizację jednostek drogowych o symbolach KX102/1, Kx/1, Kx/3 i Kx/4 wraz z korektą granic jednostki S3.0 /dotyczy części istniejących działek nr 181/1, 181/2 oznaczonych symbolami P4 i P6 , 126, 509/2, 510/4, 505/4/ oraz korekty granic wewnętrznych,
- 3.2)zamiana istniejącej działki przejętej częściowo na KX/1 na nową działkę w granicy jednostki 4.1 w formie odszkodowania,
- 3.3)dopuszcza się kompleksowe uporządkowanie /przełożenie/ istniejącej infrastruktury technicznej ograniczającej możliwości zagospodarowania jednostek S3.1 i S3.2,
- 3.4)dopuszcza się możliwość przesunięcia południowej granicy zabudowy do granicy jednostki urbanistycznej pod warunkiem przeniesienia /przez zainteresowanego/ istniejącego kolizyjnego uzbrojenia,
- 3.5)od istniejącego budynku nr 8 obowiązuje zachowanie minimalnych ustawowych odległości do projektowanych przesłaniających obiektów,
- 3.6)dla całej jednostki S3.0 ustala się dominację funkcji UM, z dopuszczeniem zachowania i adaptacji istniejącej zabudowy i funkcji w jednostce 3.1 /dopuszcza się wyburzenie obiektu

na wyłączny wniosek właściciela pod warunkiem jednoczesnej budowy obiektu nowego spełniającego wszystkie ustalenia planu/

- 3.7) dla jednostek funkcjonalnych obowiązują następujące nieprzekraczalne wskaźniki:
1. dla 3.1 – Pz- max. 70%, Pb- min. 15%,
  2. dla 2.2 – Pz- max. 70%, Pb- max. 10%,
- 3.8) nowa zabudowa powinna być realizowana w formie kwartałowej, z utrzymaniem zabudowy pierzejowej wg ustaleń pkt 4, wewnątrz obowiązujących nieprzekraczalnych linii zabudowy /z dopuszczeniem odstępstwa w granicy ze skwerem, pod warunkiem przyjęcia ustaleń zdefiniowanych dla jednostki Kx/3/,
- 3.9) głębokości traktów oraz zachowanie minimalnych dopuszczalnych odległości pomiędzy obiektami istniejącymi i projektowanymi należy dostosować do obowiązującego w momencie ich realizacji stanu własnościowego,
- 3.10) integracja zagospodarowania w skali całej jednostki S3.0, w dostosowaniu do form własności,
- 3.11) zaleca się adaptację istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w docelową zabudowę, dopuszcza się wycinkę na zasadzie obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3.12) zaleca się maksymalne zagwarantowanie dostępu do wnętrza jednostki w formie pasaży, galerii itp.,
- 3.13) umożliwienie bezpośredniego dojazdu – dostępu od ul. Piłsudskiego /od ul. Słowackiego ograniczony/,
- 3.14) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów gospodarczych i garażowych wewnątrz działek,
- 3.15) nie definiuje się ograniczeń dla kondygnacji podziemnych, możliwe funkcje usługowe, techniczne i gospodarcze.

#### 4) Wytyczne dla zabudowy w granicy jednostki urbanistycznej:

4.1) Zabudowa wzdłuż ul. Słowackiego:

- 44) adaptacja istniejącego obiektu przy ul. Słowackiego 8,
- 45) możliwość dobudowy do ścian szczytowych oraz nadbudowy kondygnacji w formie poddasza użytkowego,
- 46) eksponowanie narożnika z Kx/1 i pierzei przy skwerze Kx/3,
- 47) forma zabudowy pierzejowej /zalecana ciągła linia zabudowy/,
- 48) dopuszcza się zabudowę nieciągłą,
- 49) nowa zabudowa powinna być dostosowana do linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący budynek o nr 8,
- 50) teren pomiędzy ww linią rozgraniczającą i linią zabudowy stanowi formę przedpoła /teren ogólnodostępny/,
- 51) przedpole zagospodarowane indywidualnie, kompleksowo z przyległą zabudową z dopuszczeniem zieleni wysokiej w formie szpalerów,  
9. usługi w parterze min 80 % pow. użytkowej,
- 52) wysokość zabudowy do 2-3 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 53) w sąsiedztwie skweru Kx/3 wskazane lokalne podwyższenie w formie dominanty,
- 54) na styku z Kx/1 nachylenia dachów ok. 30-35 stopni,
- 55) w pozostałej części dopuszcza się zarówno dachy o nachyleniu jak wyżej jak również dachy o innych spadkach łącznie z dachami płaskimi,
- 56) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 57) wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 58) linia gzymsu do poziomu terenu od 7,0 m do 9,5m,
- 59) najwyższy punkt dachu do 11m, lokalnie do 15m.
- 4.2) Zabudowa wzdłuż ul. Piłsudskiego:
- 60) eksponowanie narożnika z Kx/1 i pierzei przy skwerze Kx/3,
- 61) forma zabudowy pierzejowej /ciągła linia zabudowy/, dopuszcza się zabudowę nieciągłą /luki nie mogą stanowić więcej niż 20 % długości pierzei i nie mogą być szersze niż 6m/,
- 62) nowa zabudowa powinna być dostosowana do przebiegu linii rozgraniczających jednostkę urbanistyczną S3.0 /wg ustaleń graficznych/,

- 63) teren pomiędzy ww linią rozgraniczającą i linią zabudowy stanowi formę przedpola /teren ogólnodostępny/,
- 64) przedpole zagospodarowane indywidualnie kompleksowo z przyległą zabudową,  
10. usługi w parterze min. 80 % pow. użytkowej,
- 65) wysokość zabudowy do 2-3 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 66) w sąsiedztwie skweru Kx/3 wskazane lokalne podwyższenie w formie dominanty,
- 67) dopuszcza się zarówno dachy o nachyleniach 30-35 stopni, jak również dachy o innych spadkach łącznie z dachami płaskimi,
- 68) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 69) wysokość w świetle parteru min. 3,30m.,
- 70) linia gzymsu do poziomu terenu od 7,0 m do 9,5m,
- 71) najwyższy punkt dachu do 11m.  
4.3) Zabudowa wzdłuż ciągu KX/1:
- 72) eksponowanie narożnika z ul. Słowackiego i Piłsudskiego,
- 73) narożnik z ul. Moniuszki - dopuszcza się indywidualne rozwiązanie w granicy jednostki 3.1, obiekt 2 kondygnacyjny,
- 74) forma zabudowy pierzejowej, zabudowa nieciągła, utrzymanie istniejącego wjazdu na posesję,
- 75) zalecana nowa zabudowa w linii rozgraniczającej jednostkę urbanistyczną S3.0,  
11. usługi w parterze min 80 % pow. użytkowej,
- 76) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji z dopuszczeniem dodatkowo stromych dachów i poddaszy użytkowych,
- 77) dopuszcza się zarówno dachy o nachyleniach 30-35 stopni, jak również dachy o innych spadkach łącznie z dachami płaskimi,
- 78) wysokość i forma zabudowy dostosowana do szerokości ciągu Kx/1 i zabudowy w jednostce S2.0,
- 79) poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
- 80) wysokość w świetle parteru min. 3,30m.,
- 81) linia gzymsu do poziomu terenu do 7,0 m,
- 82) najwyższy punkt dachu do 9,5 m.

4. Dla jednostki urbanistycznej **S4.0** /pow.0,0705ha/ oraz składowych jednostek funkcjonalnych **4.1**/pow.0,0705ha/, obowiązują następujące indywidualne ustalenia szczególne:

1. Funkcja wiodąca:

**UM** – usługi publiczne i komercyjne wraz z zabudową mieszkaniową

1. Funkcje uzupełniające:

**ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Ustalenia:

- 3.1) dopuszcza się kompleksowe uporządkowanie /przełożenie/ istniejącej infrastruktury technicznej ograniczającej możliwości zagospodarowania jednostki S4.1, (dotyczy między innymi ciepłociągu wraz z liniami rozgraniczającymi),
- 3.2) dopuszcza się możliwość przesunięcia południowej granicy zabudowy do granicy jednostki urbanistycznej pod warunkiem przeniesienia /przez zainteresowanego/ istniejącego kolizyjnego uzbrojenia,
- 3.3) głębokości traktów oraz zachowanie minimalnych dopuszczalnych odległości pomiędzy obiektami istniejącymi i projektowanymi należy dostosować do obowiązującego w momencie ich realizacji stanu własnościowego oraz warunków technicznych,
- 3.4) integracja zagospodarowania w skali całej jednostki S4.0, w dostosowaniu do form własności,
- 3.5) zaleca się adaptację istniejącej zieleni wysokiej i wkomponowanie jej w docelową zabudowę, dopuszcza się wycinkę na zasadzie obowiązujących przepisów szczególnych,
- 3.6) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów gospodarczych i garażowych wewnątrz działek,
- 3.7) integracja pomieszczeń na odpadki w bryle budynków,
- 3.8) wprowadzenie elementów małej architektury,
- 3.9) dla jednostki 4.1/UM ustala się:
  - 1. nieprzekraczalne wskaźniki: Pz- do 100%,

- 83) nowa zabudowa w formie zabudowy kwartałowej pierzejowej – grupa budynków wolnostojących z eksponowanymi czterema elewacjami,
- 84) zakaz grodzenia przedpola niezabudowanych,
  - 12. wysokość zabudowy 2 do 3 kondygnacji z dachami skośnymi czterospadowymi,
  - 2. zapewnienie możliwości dojazdu i dostawy pośrednio od ul. Piłsudskiego, poprzez jednostki Kx-/4 i Kx/1,
  - 3. nie definiuje się ograniczeń dla kondygnacji podziemnych, możliwe funkcje usługowe, techniczne i gospodacze,
    - 13. usługi w parterze min. 80 % pow. użytkowej,
    - 14. pełna integracja parterów z terenem przyległym i otaczającymi ciągami,
    - 15. poziom parteru na wysokości od 0-0,5m,
    - 16. wysokość w świetle parteru min. 3,30m,
- 85) linia gzymsu do poziomu terenu od 7,0 m do 9,5m,
- 86) najwyższy punkt dachu do 11m.

### § 13

1. Plan definiuje ogólne zasady i kierunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej niezależnie dla następujących mediów:
  - 1) w- zaopatrzenie w wodę,
  - 2) ko- kanalizacja ogólnospławna,
  - 3) kd- kanalizacja deszczowa /poza granicą opracowania/,
  - 4) ks- kanalizacja sanitarna /poza granicą opracowania/,
  - 5) g- zaopatrzenie w gaz,
  - 6) e- zaopatrzenie w energię elektryczną /podziemne i napowietrzne/,
  - 7) co- zaopatrzenie w energię ciepłą,
  - 8) t- telekomunikacja.
  1. Ilekroć w planie jest mowa o ww infrastrukturze technicznej, pod tym pojęciem rozumie się ustalenia dotyczące całości danej problematyki branżowej tj. sieci, przyłączy, obiektów technologicznych i inżynierskich, zgodnie z przyjętą szczegółowością zapisu tej tematyki w planie.
  2. Ilekroć w planie jest mowa o infrastrukturze technicznej położonej wewnątrz linii rozgraniczających jednostek drogowych, obowiązują następujące ustalenia:
    1. plan ustala realizację nowych elementów infrastruktury technicznej wewnątrz linii rozgraniczających dróg,
    2. wszelkie, oznaczone na rysunku planu, przebiegi sieci i przyłączy mają charakter orientacyjny i odnoszą się do podstawowego systemu zasilania i obsługi,
    3. przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych sieci, budowli inżynierskich itp., inwestycje, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych uwarunkowań planu,
    4. wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych, jeśli dopuszczają to aktualnie obowiązujące przepisy branżowe i nie zostaną naruszone inne przepisy prawa oraz ustalenia planu,
    5. rozbudowę systemu infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem budowy poszczególnych fragmentów dróg /to samo dotyczy remontów i przebudów/,
    6. w miejscach skrzyżowań z ulicami należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci /rozwiązania indywidualne/,

7. wokół infrastruktury technicznej obowiązują normatywne strefy ochronne /technologiczne/.

1. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach realizację infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi jednostek drogowych pod warunkiem, iż planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu /w przypadkach kolizyjnych plan wskazuje docelowe przełożenie elementów infrastruktury w ślad najbliższych terenów KX lub Kx/.
2. W liniach rozgraniczających i strefach technicznej obsługi zaleca się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych z elementów drobnowymiarowych.

**§ 14**

- 1) Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej, obowiązują następujące zapisy:
  1. pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  2. należy przeprowadzić sieć wodociągową w ulicy Moniuszki, Kx/5 i Kx/1.
- 1) Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych, obowiązują następujące zapisy:
  1. odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do oczyszczalni realizuje układ istniejących kolektorów ogólnospławnych,
  2. odprowadzanie wód deszczowych następuje w ramach tej samej ogólnospławnej sieci, z wprowadzeniem ich do oczyszczalni,
  3. należy przeprowadzić sieć kanalizacyjną w ulicy Moniuszki, Kx/5, Kx/2 i Kx/1,
  4. docelowo postuluje się zastosowanie kanalizacji rozdzielczej w zależności od możliwości infrastrukturalnych poza granicami opracowania planu.
1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych, obowiązują następujące zapisy:
  1. docelowo zapewnione jest pokrycie zapotrzebowania na gaz z istniejącej i rozbudowywanej sieci,
  2. nowe sieci gazowe i urządzenia należy realizować w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców,
  3. przewiduje się realizację nowych gazociągów w ulicy Moniuszki, Kx/5 i Kx/1,
  4. zaleca się systematyczną wymianę istniejących gazociągów z rur stalowych na gazociągi z rur polietylenowych, wraz z modernizacją przyłączy gazu.
4. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektroenergetycznych, obowiązują następujące zapisy:

1. zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej /ze względu na szczegółowość planu nie są definiowane graficznie w rysunku planu/,
  2. zasilanie nowych odbiorców poprzez nowe stacje transformatorowe zlokalizowane w nowo projektowanych kompleksach zabudowy /bez konieczności rozgraniczania terenu/, preferowane lokalizacje to jednostka S1.0 lub S4.0,
  3. preferuje się realizację linii kablowych podziemnych, nie wyklucza się możliwości realizacji NLK obowiązek realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w dostosowaniu do potrzeb:
    - 3.1) przyszłych odbiorców z obszaru opracowania planu,
    - 3.2) oświetlenia dróg i ulic.
5. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci ciepłowniczych, obowiązują następujące zapisy:
1. zagwarantowanie pełnego zabezpieczenia potrzeb ciepłych aktualnie zasilanych oraz planowanych odbiorców,
  2. ustala się jako wiodące zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów grzewczych i bytowych ze źródeł ciepła położonych poza obszarem objętym zmianą planu / dopuszcza się stosowanie lokalnych kotłowni gazowych/,
  3. postuluje się prowadzenie nowych oraz remonty /przekładki/ istniejących sieci ciepłych najkrótszą drogą, w liniach rozgraniczających jednostki drogowe,
  4. ze względu na znaczne odsunięcie linii zabudowy wzdłuż ul. Piłsudskiego w rejonie kompensatora należy zmienić kompensator tradycyjny na mieszkowy lub ew. wykonać przekładkę ciepłociągu 2xCO DN500 /przez zainteresowane strony/.
- 1) Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych, obowiązują następujące zapisy:
1. przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji,
  2. utrzymanie istniejących linii kablowych oraz rozbudowa nowych linii kablowych,
  3. zaleca się docelową obsługę abonentów poprzez równorzędnych operatorów systemów telekomunikacyjnych.
1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w ust. 1-6 sieci takich jak: telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:
1. planowane inwestycje nie mogą naruszać zapisów zdefiniowanych dla pozostałych, występujących w granicach planu mediów,
  2. przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych będzie przebiegała w całości w granicach linii rozgraniczających ulic.

## § 15

1. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu, w skrócie „tymczasowe zagospodarowanie”, zgodnie z art. 10. Ust 1 pkt 10. ustawy, jest to ustalenie planu, odnoszące się do jednostek funkcjonalnych planu, jak również poszczególnych składowych działek ewidencyjnych stanu istniejącego oraz planu.  
Ileokroć w ustaleniach terenowych planu dopuszcza się tego typu rozwiązania, w odniesieniu do tego terenu mają zastosowanie ustalenia niniejszego paragrafu.
2. Sposób „tymczasowy zagospodarowania”, możliwy jest do ustalenia dla w/w terenów, gdy spełnione są w odniesieniu do niego następujące warunki:
  1. teren posiada ustalone docelowe funkcje wiodące oraz uzupełniające oraz pozostałe parametry techniczne, definiujące pożądany, docelowy sposób zagospodarowania,
  2. w odniesieniu do ww terenów Strona posiadająca udokumentowany tytuł prawny, wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie do planu funkcji innych niż docelowe, lub gdy został on ustalony przez autora planu,
  3. proponowane zagospodarowanie tymczasowe nie blokuje w sposób trwały możliwości realizacji docelowych ustaleń planu.
3. Za tymczasowy „istniejący” sposób zagospodarowania terenu, rozumie się:
  1. utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu oraz istniejącej zabudowy,

2. bieżące, dopuszczone prawem działania prowadzone w ramach budynków istniejących tymczasowo oraz pozostałego istniejącego zagospodarowania, z wyłączeniem działań wymagających decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Za tymczasowy „planowany” sposób zagospodarowania terenu rozumie się przypadki:
    1. rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych nie będących obiektem budowlanym,
    2. realizację nowych, tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.
  5. Ustalenia ust. 3 i 4, nie odnoszą się do terenów, dla których przed wejściem w życie uchwały planu, zostały wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy /niesprzeczne z ustaleniami planu/ oraz prawomocne decyzje pozwolenia na budowę.
    1. Za obiekt istniejący tymczasowo rozumie się taki budynek, który nie podlega ochronie ze względu na: pozostałe ustalenia planu, posiadane wartości historyczne i kulturowe lub z uwagi na zastosowanie przepisów szczególnych i który w ustaleniach terenowych planu został zakwalifikowany do wyburzenia lub co do którego dopuszczono taką możliwość /w zależności od decyzji właściciela/, w przypadku gdy jego pozostawienie koliduje z docelowym i uzupełniającym sposobem funkcjonalnego i przestrzennego zagospodarowania konkretnej jednostki czy działki .
    2. Roboty budowlane wykonywane w budynkach istniejących tymczasowo i związane z zagospodarowaniem tymczasowym, a polegające na: remoncie lub montażu, przebudowie, zmianie przeznaczenia budynku lub jego części /jeżeli nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu/ oraz zmianie sposobu użytkowania / adaptacja/ zgodnie z przeznaczeniem ustalonym dla danej jednostki funkcjonalnej, mogą być realizowane na wyłączne ryzyko inwestora.

## **§ 16**

1. Plan sporządzony jest w skali 1:1000 na tle pomniejszonej ze skali 1:500 mapy zasadniczej, wraz z naniesionymi granicami poszczególnych działek gruntu.
1. Podawane dla poszczególnych jednostek powierzchni bilansowe są informacją, naliczaną na podstawie rysunku planu w skali 1:1000.

## **§ 17**

1. Zasady dokonywania podziałów związanych z wyznaczeniem jednostek drogowych:
2. postuluje się wydzielenie działek położonych w zasięgu pasa drogowego dróg publicznych oraz ścieżek pieszo-jezdnych, pieszo-rowerowych oraz skweru /wewnątrz linii rozgraniczających jednostki drogowe/,
3. każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek, w celu wydzielenia nowych nieruchomości, winien zagwarantować im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, w uzasadnionych przypadkach można odstąpić od powyższego ustalenia, ustanawiając prawo służebności na działkach przyległych.
  - a. Zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych w granicach poszczególnych jednostek drogowych.
  - b. Dokonywane w planie podziały wewnątrz jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych, mają charakter orientacyjny, na etapie wstępnych projektów podziałów będą wydzielane poszczególne nieruchomości, zgodnie z ustaleniami §12.

## **§ 18**

- 1) Ustala się wysokość indywidualnych stawek procentowych zgodnie z art.10 ust.3 ustawy, w odniesieniu do wszystkich działek ewidencyjnych położonych w granicach opracowania planu na poziomie 0%.
- 2) Działania odszkodowawcze nie obejmują działek położonych w istniejących liniach rozgraniczających ulic /dróg publicznych/, w stosunku do których mają zastosowanie obowiązujące przepisy szczególne.
- 3) Kryterium decydującym o zasadach odszkodowań, dla terenów położonych w granicach objętych planem, jest porównanie sposobu zagospodarowania przedmiotowych terenów w niniejszym planie z rozwiązaniami w planie wymienionym w §21 oraz faktycznym stanem i sposobem zagospodarowania terenów, w granicach każdej działki gruntowej, w dniu uchwalenia planu.
- 4) Z uwagi na realizację celów publicznych, związanych z wyznaczeniem w planie ogólnodostępnych terenów komunikacji kołowej KX i pieszej Kx, ustala się równorzędną zamianę terenów położonych w granicach nieruchomości osób prywatnych na tereny położone w granicach terenów Gminy. Przedmiotem zamiany są:
  - 1) w odniesieniu do działki 517/13, następuje zamiana terenów oznaczonych symbolami P1 i P2 na teren P3, o tej samej powierzchni,
  - 2) w odniesieniu do działki 181/2, następuje zamiana terenu P4 na teren P5, o tej samej powierzchni,
  - 3) w odniesieniu do działki 181/1, następuje zamiana terenu P6 na pozostałą w zasięgu jednostki 3.1/UM część działki 181/2 /po przeprowadzeniu zamiany / oraz część działki nr 505/4, o tych samych powierzchniach,
  - 4) w odniesieniu do działki 216, następuje częściowa zamiana za przejęte tereny, na pozostałą część działki 505/4.
5. Z uwagi na odszkodowawczy charakter ww regulacji granic nieruchomości, całość kosztów związanych z dokonaniem przedmiotowych podziałów oraz zmianą w księdze wieczystej i zasobach geodezyjnych realizuje i pokrywa gmina .

#### **§ 19**

Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia prognozy oddziaływania oraz skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice, obejmującego teren w rejonie jednostki B3.1, na środowisko przyrodnicze.

#### **§ 20**

Ustalenia planu nie naruszają przepisów szczególnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

#### **§ 21**

Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu, o którym mowa w §1 ust.2, tracą moc ustalenia dla przedmiotowych terenów zdefiniowane w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice Dziedzice”, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIX/144/92 Rady Miejskiej z dnia 25.06.1992 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Katowickiego Nr 10, poz.111 dnia 01.10.1992 r.

#### **§ 22**

W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **§ 23**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach, a informacja o uchwaleniu planu zostanie ogłoszona w prasie lokalnej.

**§ 24**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 25**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

Marek Dopierała