

UCHWAŁA NR 420.XXXI.2016

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 17 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 2016, poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579)

Rada Miasta Częstochowy uchwała:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w Częstochowie, w dzielnicach Ostatni Grosz i Wrzosowiak, w rejonie ulicy Jagiellońskiej i Alei Niepodległości po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy, przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., z późn. zm.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem” obejmuje obszar o powierzchni ok. 105 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 916/LI/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 10 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu miejscowego, zwanego w dalszej części uchwały „rysunkiem planu”.

§ 2. 1. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej - której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej - sporządzonej w formie rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- d) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - e) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 3) przepisy końcowe, w tym stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia graficzne:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
- a) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MWU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
 - c) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - d) **UO** - tereny usług oświaty,
 - e) **AUC** – tereny koncentracji usług,
 - f) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - g) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - h) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
 - i) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - j) **TK** – tereny komunikacyjne związane z prowadzeniem ruchu pojazdów szynowych,
 - k) **KS** – tereny zaplecza technicznego publicznego transportu zbiorowego,
 - l) **KD-Z** – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze,
 - m) **KD-L** – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
 - n) **KD-D** – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - o) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) numery wyróżniające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi o tych samych symbolach literowych.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) obszary ekspozycji panoramy miasta i sanktuarium jasnogórskiego;
- 2) orientacyjny zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa (W) – GZWP nr 325;
- 3) pozostałe oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

5. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia albo, że nie występują one w granicach obszaru objętego planem, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów w granicach których wprowadzono zakaz zabudowy (dla terenów dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i terenów zieleni izolacyjnej);
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w Rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych, określonych w Rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust. 1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję zabudowy i zagospodarowania, która winna dominować w granicach terenu, i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu, mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 6) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek albo zespół budynków lub część budynku o określonej funkcji wraz z innymi obiektami budowlanymi niezbędnymi dla funkcjonowania tych budynków;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone planem linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, tablic i urządzeń reklamowych oraz budowli nadziemnych nie będących urządzeniami technicznymi albo urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez szyldy oraz elementy budynków takich jak: tarasy, balkony, okapy, wykusze i wejścia do budynków oraz elementy z nimi powiązane takie jak: schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zjazdy do garaży;
- 8) **powierzchni całkowitej** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą budynku obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z:
- a) wytwarzaniem dóbr materialnych,
 - b) prowadzeniem punktów skupu i recyklingu surowców wtórnych,
- z wyłączeniem usług publicznych i logistycznych;
- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi o funkcjach takich jak: kultura i sztuka, sport, obsługa bankowa i pocztowa, administracja w tym administracja publiczna i wymiaru sprawiedliwości, nauka, oświata i wychowanie, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna;
- 11) **usługach o randze ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć usługi oraz usługi publiczne o znaczeniu ogólnomiejskim, współistniejące z mieszkalnictwem, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii, kultury, kultu religijnego, użyteczności publicznej, sportu, rekreacji, turystyki;
- 12) **usługach logistycznych** - należy rozumieć usługi związane z transportowaniem i magazynowaniem produktów w tym: usługi spedycji, transportu, magazynowania, a także usługi pokrewne i wspomagające proces przepływu towarów między ogniwami łańcucha dostaw - wraz z ich pełną obsługą formalno-prawną;
- 13) **zabudowie** - należy przez to rozumieć jeden budynek, zespół budynków lub część budynku o określonej funkcji wraz z innymi niezbędnymi dla funkcjonowania obiektami budowlanymi, w tym budynkami oraz wiatami;
- 14) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej albo produkcyjnej, a także składowaniem bądź magazynowaniem;
- 15) **muralu artystycznym** – należy przez to rozumieć wielkoformatową grafikę na ścianach budynków wykonaną na bazie farb dostosowanych do malarstwa na elewacji budynku;
- 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszej niż 12°;
- 17) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większej niż 12° niezależnie od kształtu połaci dachowych;
- 18) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności średnio- i wysokopiennej (krzewów i drzew), ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu.

2. Użyte w niniejszej uchwale pojęcia:

- 1) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w § 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- 2) **działka budowlana** – odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w art. 2 pkt 12 ustawy;
- 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – odpowiada definicji zabudowy jednorodzinnej zawartej w §3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **budynek wysoki** – należy przez to rozumieć budynek mieszczący się w grupie wysokości określonej w §8 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) **obiekt małej architektury** – odpowiada definicji obiektu małej architektury zawartej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 i 1250);
- 6) **urządzenia infrastruktury technicznej** – odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.¹⁾);

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1777, z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579.

- 7) **tereny zieleni, zadrzewienia** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 5 pkt 21 i 27 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, 1936, z 2016 r. poz. 422).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem zasad kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w ścisłym centrum miasta, a także ze względu na konieczność zachowania panoramy miasta i sanktuarium jasnogórskiego, wprowadza się nakaz:

- 1) utrzymania terenów zieleni - gruntów zadrzewionych i zakrzewionych skupionych w otoczeniu rzeki Stradomki i maksymalnego ich wykorzystania do kształtowania terenów zieleni izolacyjnej;
- 2) zachowania obszaru objętego planem jako obszaru o dużej intensywności zabudowy, w szczególności poprzez zachowanie ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się nakaz ujednoczenia formy, detalu architektonicznego oraz kolorystyki budynków i pokrycia dachów, w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 13 m od poziomu terenu.

Rozdział 3.

Zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy

§ 7. 1. W granicach poszczególnych terenów, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, dopuszcza się realizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i budowli;
- 2) budynków garażowych, gospodarczych i wiat;
- 3) terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 4) terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 5) miejsc parkingowych.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w sposób graficzny na rysunku planu.

3. Wprowadza się następujące zasady sytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) jeżeli ustalenia szczegółowe planu tego nie wykluczają, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, rozbiórce i odbudowie istniejących obiektów budowlanych;
- 2) w przypadku złego stanu technicznego bądź konieczności dostosowania do obowiązujących w dniu uchwalenia planu przepisów odrębnych dopuszcza się, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia intensywności zabudowy do 20% w stosunku do wielkości określonej w planie:
 - a) nadbudowę istniejących budynków o wysokość nie większą niż 1m od wysokości dopuszczanej w planie,
 - b) rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% od powierzchni zabudowy określonej w planie;
- 3) na dachach budynków dopuszcza się realizację elementów takich jak:
 - a) kolektory słoneczne i urządzenia fotowoltaiczne oraz inne objekty, pod warunkiem że ich wysokość nie przekroczy 3 m ponad wysokość budynków,
 - b) kominy, anteny i maszty, pod warunkiem, że ich wysokość liczona łącznie z wysokością budynku nie przekroczy określonej w planie wysokości obiektów budowlanych.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów nie związanych trwale z gruntem służących organizacji okolicznościowych imprez plenerowych, wystaw, pokazów i targów – wyłącznie na czas ich trwania, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej ażurowej konstrukcji.

5. Wprowadza się następujące zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych:

- a) z drewna, strzechy, słomy i trzciny, za wyjątkiem pokryć dachowych altan i wiat w zabudowie mieszkaniowej i usługowej,
- b) z blachy trapezowej i falistej w zabudowie mieszkaniowej;

2) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW, 1MWU – 4MWU, 1MNU – 9MNU, 1U – 9U, 1AUC, 2AUC i 1UO:

- a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie wyłącznie stonowanej kolorystyki w odcieniach pastelowych z zakazem stosowania kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących,
- b) kolor pokrycia połaci dachowych dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu i szarości;

3) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1PU – 6PU i 1KS:

- a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z okładzin elewacyjnych, obowiązuje stosowanie wyłącznie stonowanej kolorystyki w odcieniach beżu lub szarości z zakazem stosowania kolorów fosforyzujących, z dopuszczeniem stosowania odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie w strefie głównego wejścia do budynków, na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni elewacji,
- b) kolor pokrycia połaci dachowych dachów stromych: odcienie szarości;

4) nakaz stosowania określonych w pkt 2 i 3 kolorów nie dotyczy materiałów i okładzin elewacyjnych wykonanych z materiałów naturalnych takich jak: beton architektoniczny, aluminium, drewno, kamień, cegła utrzymana w odcieniach czerwieni, bądź ich wiernych imitacji (z wyłączeniem materiałów imitujących drewno);

5) stosowanie murali artystycznych dopuszcza się wyłącznie na elewacjach szczytowych budynków wielorodzinnych i wielorodzinnych z usługami w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 1MWU, 2MWU, 3MWU oraz na ścianach szczytowych budynków usługowych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1AUC;

6) w obrębie poszczególnych budynków wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz segmentów w zabudowie mieszkaniowej szeregowej i bliźniaczej, kolor i podział stolarki okiennej i drzwiowej oraz inne elementy detalu architektonicznego, w tym zadaszenia przestrzeni wejściowej oraz balkonów, winny być jednolite.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250 i 1579);
- 2) obiektów związanych z prowadzeniem działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 3) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji nowych inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dopuszczenia realizacji:

- 1) budowli przeciwpowodziowych;
- 2) dróg o nawierzchni twardej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności: instalacji do przesyłu gazu lub ciepłej wody, rurociągów i przewodów wodociągowych magistralnych oraz sieci kanalizacyjnych;
- 3) zabudowy usługowej i centrów handlowych;
- 4) stacji paliw w granicach terenów oznaczonych symbolami: 8U, 3PU i 1KS.

3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością usługową i produkcyjną nie może zanieczyszczać środowiska lub prowadzić do przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 9. 1. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem wód oraz gruntu, wprowadza się nakaz:

- 1) ujęcia i zagospodarowania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
- 2) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego.

2. W zakresie ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza;
- 2) stosowania w prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej: instalacji i technologii niskoemisyjnych zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza.

3. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.²⁾) oraz z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2016 r. poz. 250, 1020 i 1250).

4. Korzystanie z wód, w zależności od zakresu planowanej inwestycji, w oparciu o ustalenia Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 1974).

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary chronione, ustanowione w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. Zasady zagospodarowania terenów określone w niniejszym paragrafie stanowią podstawę wraz z innymi ustaleniami planu do dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z rozdziałem 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 888 i 1238, z 2014 r. poz. 695, 1101 i 1322 oraz z 2015 r. poz. 87, 122, 933, 1045, 1688, 1936, 2281 i 1579.

- a) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 6U, 7U, 8U, 1MW, 1MWU - 1500 m²,
 - b) w granicach pozostałych terenów - 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek:
- a) w granicach terenów określonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 6U, 7U, 8U, 1MW, 1MWU - 25 m,
 - b) w granicach pozostałych terenów - 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić - od 30° do 150°.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i stacjach transformatorowych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

2. W granicach terenów 1ZI, 1PU, 2PU, 1MNU, 2KD-D i 4KD-D, w odległości 50 m od podstawy wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Stradomki, stosuje się ograniczenia wynikające z art. 88n ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.³⁾).

3. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU, wzdłuż terenów kolejowych położonych poza granicami obszaru objętego planem, w odległościach wynikających z przepisów z zakresu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1297 z późn. zm.⁴⁾).

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z określeniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 13. 1. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają istniejące ulice: Jagiellońska i Aleja Niepodległości (położone poza obszarem objętym planem) obsługujące bezpośrednio i pośrednio tereny położone w granicach obszaru objętego planem poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oprócz dróg określonych § 13 ust. 1 tworzą:

- 1) istniejące drogi publiczne: ulica Bór (1KD-Z), ulica Równoległa (2KD-Z), ulica Źródłana (2KD-L) - stanowiące drogi podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem;
- 2) projektowana droga lokalna (1KD-L) łącząca ulicę Bór (1KD-Z) z ulicą Równoległą (2KD-Z);
- 3) drogi dojazdowe: istniejące i projektowane w oparciu o istniejące podziały geodezyjne ulic: Krętej (1KD-D), Twardej (2KD-D), Niewielkiej (3KD-D), Rzeźnickiej (4KD-D), Gazowej (5KD-D), Botaniczej (6KD-D), Kasztanowej (7KD-D), Łąkowej (8KD-D) i Lipowej (9KD-D);
- 4) drogi wewnętrzne: istniejące i projektowane w oparciu o istniejące podziały geodezyjne oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

3. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1590, 1642 i 2295, z 2016 r. poz. 352 i 1250.

⁴⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1741, 1753, 1777, 1893, z 2016 r. poz. 542, 1250 i 1257.

4. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych, o parametrach spełniających wymagania zawarte w § 14 i § 15 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) w przypadku zabudowy istniejącej w granicach terenu 2AUC, jeśli wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na to nie pozwalają, dopuszcza się w bilansowanie miejsc parkingowych na ogólnodostępnych miejscach parkingowych w granicach obszaru objętego planem;
- 3) realizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie niezadaszonej, a także w garażach wolnostojących lub wbudowanych oraz w wiatach garażowych,
 - b) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie niezadaszonej, a także w garażach wbudowanych jak również jako parkingi podziemne,
 - c) dla zabudowy pozostałej w formie zadaszonej, niezadaszonej oraz w garażach wbudowanych w obiekty jak również jako parkingi podziemne;
- 4) ustala się następujące wskaźniki określające minimalną ilość miejsc do parkowania z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego alternatywnie:
 - 1 stanowisko postojowe na jeden pokój/lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
 - c) dla zabudowy usługowej z zakresu handlu obligatoryjnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych na jedną zmianę;
 - d) dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii: 1 stanowisko postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne,
 - e) dla zabudowy usługowej z zakresu oświaty oraz sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni zabudowy,
 - f) dla zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego,
 - g) dla zabudowy usługowej z wyłączeniem handlu, gastronomii, oświaty, sportu i rekreacji, obligatoryjnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m² powierzchni sprzedaży bądź powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych do 3 zatrudnionych na jedną zmianę i każde kolejne stanowisko na następnych 5 zatrudnionych na jedną zmianę;
 - h) dla zabudowy produkcyjnej: 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - i) dla placów składowych i magazynów obligatoryjnie:

- minimum 2 miejsca postojowe na każde 1000 m² powierzchni składowych,
 - 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
- j) dla zabudowy i zagospodarowania terenu nie wymienionych w lit. a – i: nie mniej niż 1 stanowisko na 60 m² powierzchni użytkowej,
- k) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, o których mowa w lit a - j, należy odpowiednio sumować;
- 5) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Zasady ogólne:

- 1) ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach poszczególnych terenów, dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 2. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowych, z zabezpieczeniem możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne.
 4. Zasilanie w gaz w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia gazowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu ustawy Prawo energetyczne.
 5. Zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o ciepło sieciowe, indywidualne źródła energii cieplnej, i odnawialne źródła energii, pod warunkiem uwzględnienia nakazów zawartych w § 9 ust. 2 pkt 1 uchwały.
 6. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
 7. Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do systemu kanalizacji zbiorczej.
 8. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem nakazów zawartych w § 9 ust. 1 i 4 uchwały na własny teren nieutwardzony, z zastosowaniem urządzeń chłonnych lub retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do urządzeń kanalizacji deszczowej.

Rozdział 9.

Ustalenia szczególne dla terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z określeniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się nadbudowę istniejącego, wysokiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w części obejmującej obrys 11 kondygnacji,

- b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, w poziomie pierwszej kondygnacji budynku oraz w formie nowej kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości,
 - e) dla obsługi funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoliconych gabarytach i kolorystyce;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - istniejącego wysokiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego - 35 m,
 - nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 15 m,
 - budynków usługowych – 5 m,
 - budynków pozostałych - 4 m,
 - innych obiektów budowlanych - 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych – dachy płaskie,
 - budynków pozostałych – dachy płaskie oraz symetryczne dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 20°.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - c) usługi publiczne oraz zagospodarowanie terenu związane ze sportem i rekreacją, w tym obiekty terenowe i kubaturowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
 - b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych,

- d) lokalizacja garaży wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z dopuszczeniem określonym w pkt 3 lit. f;
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości,
 - f) dla obsługi funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoliconych gabarytach i kolorystyce;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usługowych - 12 m,
 - budynków pozostałych - 4 m,
 - innych obiektów budowlanych - 15 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
 - c) dopuszcza się nadbudowę istniejących, wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w części obejmującej obrys 11 kondygnacji,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, funkcji mieszkalnej jednorodzinnej,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków magazynowych, składowych i wiat,
 - f) lokalizacja garaży wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym, z dopuszczeniem określonym w pkt 3 lit. g;
 - g) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w garażach wolnostojących, wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoliconych gabarytach i kolorystyce;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,01,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- istniejących, wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 35 m,
 - pozostałych budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 16 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,
 - budynków usługowych – 16 m,
 - budynków pozostałych - 4 m,
 - innych obiektów budowlanych - 16 m;
- 6) geometria dachów:
- a) nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych – dachy płaskie,
- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy płaskie z dopuszczeniem dachów symetrycznych dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- c) budynków pozostałych – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.
- § 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MWU, 4MWU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
- c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, w formie kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym;
- d) lokalizacja garaży i wiat wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z dopuszczeniem określonym w pkt 3 lit. e;
- e) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w garażach wolnostojących, wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,

- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,01,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 16 m,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 6 m,
 - innych obiektów budowlanych - 16 m;
- b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych – dachy płaskie,
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i budynków pozostałych – dachy płaskie z dopuszczeniem dachów symetrycznych, dwu- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych i wiat w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 4MNU, 8MNU i 9MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MNU i 8MNU dopuszcza się utrzymanie istniejących, w dniu uchwalenia planu, budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MNU i 9MNU dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej wyłącznie jako zabudowy towarzyszącej zabudowie o przeznaczeniu podstawowym, oraz w formie nowej kubatury zespolonej z budynkiem mieszkalnym,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenów 1MNU, 4MNU, 8MNU - do 0,40,
 - w granicach terenu 9MNU - do 0,50,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna w granicach terenów 1MNU, 4MNU - 1,2,

- maksymalna w granicach terenu 8MNU, 9MNU - 1,0,
 - minimalna w granicach wszystkich terenów - 0,01,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- w granicach terenów 1MNU, 4MNU, 9MNU – minimum 30%,
 - w granicach terenu 8MN – minimum 40%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych i usługowych - 10 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 4 m,
 - innych obiektów budowlanych - 12 m;
- b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° - 42°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich,
 - budynków garażowych, gospodarczych i wiat – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 35°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU i 7MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej,
 - b) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2MNU, 3MNU i 5MNU dopuszcza się utrzymanie istniejących, w dniu uchwalenia planu, budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenów 2MNU, 6MNU - do 0,40,
 - w granicach terenów 3MNU, 5MNU - do 0,50,
 - w granicach terenu 7MNU - do 0,30,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna w granicach terenów 2MNU, 6MNU - 1,2,
 - maksymalna w granicach terenów 3MNU, 5MNU - 1,5,

- maksymalna w granicach terenu 7MNU - 1,0,
 - minimalna w granicach wszystkich terenów – 0,01,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- w granicach terenów 2MNU, 3MNU, 5MNU, 6MNU - minimum 30%,
 - w granicach terenu 7MNU - minimum 40%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych - 10 m,
 - budynków usługowych - 10 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 4 m,
 - innych obiektów budowlanych - 12 m;
- b) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i usługowych – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20° – 42°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich,
 - budynków garażowych, gospodarczych i wiat – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15° – 35°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) usługi publiczne oraz zagospodarowanie terenu związane ze sportem i rekreacją, w tym obiekty terenowe i kubaturowe takie jak:
- boiska sportowe, urządzenia sportowe (bieżnie, skocznie), korty tenisowe i sztuczne lodowiska,
 - hale sportowe i baseny,
 - budynki zaplecza sportowego,
- b) usługi gastronomii,
- c) place zabaw;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) w ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi z zakresu: oświaty, nauki i kultury,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych: budynków, wiat oraz garaży;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- maksymalna – 2,0,

- minimalna – 0,05,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- budynków - 16 m,

- innych obiektów budowlanych – 20 m,

b) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1AUC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny koncentracji usług o randze ogólnomiejskiej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zagospodarowanie terenu związane ze sportem i rekreacją, w tym obiekty terenowe takie jak boiska sportowe, urządzenia sportowe (bieżnie, skocznie), korty tenisowe,

b) place zabaw;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejące usługi publiczne z zakresu: kultury i sztuki, sportu, administracji, nauki, oświaty i wychowania, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,30,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,5,

- minimalna – 0,01,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:

- budynków z wyłączeniem garaży i wiat – 12 m,

- garaży i wiat – 6 m,

- innych obiektów budowlanych – 16 m,

b) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2AUC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny koncentracji usług o randze ogólnomiejskiej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki zamieszkania zbiorowego z zakresu domów parafialnych i zakonnych;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejące usługi publiczne z zakresu: służby zdrowia i sprawowania kultu religijnego, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów,

- b) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,50,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,0,
 - minimalna – 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - budynków z wyłączeniem garaży i wiat - 15 m,
 - garaży i wiat – 6 m,
 - innych obiektów budowlanych - 18 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, za wyjątkiem geometrii dachów określonej w lit. c,
 - c) geometria dachów budynków usługowych związanych ze sprawowaniem kultu religijnego wraz z zapleczem administracyjno-mieszkalnym oraz wiat: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 20° – 42°, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 6U, 7U i 9U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,
 - b) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U dopuszcza się lokalizację usług logistycznych,
 - c) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
 - d) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i składowych,
 - f) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 7U i 9U, lokalizacja budynków magazynowych związanych z obsługą terenu oraz garaży i wiat, wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem usługowym;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenów 1U, 6U, 7U - do 0,40,
 - w granicach terenu 9U - do 0,65;
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna w granicach terenu 1U - 1,2,
- maksymalna w granicach terenu 6U - 1,6,
- maksymalna w granicach terenów 7U, 9U - 2,0,
- minimalna w granicach wszystkich terenów – 0,05,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- w granicach terenów 1U, 6U, 7U - minimum 20%,
- w granicach terenu 9U - minimum 5%;

4) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków w granicy terenu 1U - 10 m,
- budynków w granicach terenów 6U i 9U - 12 m,
- budynków w granicy terenu 7U - 15 m,
- innych obiektów budowlanych w granicach terenów 1U - 12 m,
- innych obiektów budowlanych w granicach terenów 6U, 7U, 9U - 15 m;

b) geometria dachów: dachy płaskie.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa produkcyjna;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,
- b) dopuszcza się utrzymanie funkcji produkcyjnej z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem realizacji wzdłuż wschodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2 m,
- c) lokalizacja garaży i wiat wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,
- b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,05,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 12 m,
- budynków pozostałych i wiat - 12 m,

- innych obiektów budowlanych - 12 m,

b) geometria dachów:

- budynków usługowych – dachy płaskie,

- budynków pozostałych i wiat – dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 35°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne oraz zagospodarowanie terenu związane ze sportem i rekreacją;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,

b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej, w dniu uchwalenia planu, funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości z dopuszczeniem określonym w pkt 3 lit. e;

e) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w garażach wolnostojących, wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,

b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 1,6,

- minimalna – 0,05,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;

5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego i budynków usługowych – 12 m,

- budynków pozostałych i wiat - 12 m,

- innych obiektów budowlanych - 12 m,

b) geometria dachów:

- dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 30°,

- dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U, 5U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi logistyczne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,
 - b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla funkcji mieszkaniowej lub usługowej oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji garaży i wiat nie związanych bezpośrednio z obsługą nieruchomości;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenu 4U - do 0,40,
 - w granicach terenu 5U - do 0,60,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna w granicach terenu 4U - 1,6,
 - maksymalna w granicach terenu 5U - 1,8,
 - minimalna w granicach wszystkich terenów - 0,05,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenu 4U - minimum 30%,
 - w granicach terenu 5U - minimum 10%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - 10 m,
 - budynków usługowych - 12 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 6 m,
 - innych obiektów budowlanych - 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów płaskich, kątem nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 15°– 42°.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi logistyczne,
 - b) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: stacje paliw, myjnia, warsztaty samochodowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z usługami, z wyłączeniem straganów i targowisk oraz terenowego handlu pojazdami samochodowymi,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
 - c) lokalizacja budynków magazynowych związanych z obsługą terenu oraz garaży wyłącznie w formie kubatury zespolonej z budynkiem usługowym;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,40,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,05,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - innych obiektów budowlanych - 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych – dachy płaskie,
 - innych obiektów budowlanych - dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 4PU, 5PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa (z wykluczeniem usług publicznych),
 - b) magazyny, składy, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe,
 - c) usługi logistyczne,
 - d) place manewrowe, składowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach,
 - b) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU dopuszcza się utrzymanie istniejącego, w dniu uchwalenia planu, budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) dla istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w garażach wolnostojących, wyłącznie w formie zwartej, jednorodnego zespołu składającego się min. z 5 jednostanowiskowych garaży bądź garażu wielostanowiskowego na min. 5 stanowisk, o ujednoczonych gabarytach i kolorystyce;

- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenów 1PU, 2PU - do 0,60,
 - w granicach terenu 4PU - do 0,50,
 - w granicach terenu 5PU - do 0,40,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna w granicach terenów 1PU, 2PU - 2,1,
 - maksymalna w granicach terenu 4PU - 2,0.
 - maksymalna w granicach terenu 5PU - 1,6,
 - minimalna w granicach wszystkich terenów - 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - minimum 10%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - budynków produkcyjnych i usługowych w granicach terenów 1PU, 2PU – 15 m,
 - budynków produkcyjnych i usługowych w granicach terenów 4PU, 5PU – 12 m,
 - budynków pozostałych i wiat – 11 m,
 - innych obiektów budowlanych w granicach terenów 1PU, 2PU - 18 m,
 - innych obiektów budowlanych w granicach terenów 4PU, 5PU - 15 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.
- § 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3PU**, **6PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa (z wykluczeniem usług publicznych),
 - b) magazyny, składy, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej takie jak: myjnia, warsztaty samochodowe, stacja paliw,
 - c) usługi logistyczne,
 - d) place manewrowe, składowe;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy produkcyjnej lub usługowej,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - w granicach terenu 3PU - do 0,40,
 - w granicach terenu 6PU - do 0,45,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna w granicach terenu 3PU - 1,6,
 - maksymalna w granicach terenu 6PU - 1,8,
 - minimalna w granicach wszystkich terenów - 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 20%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy:
 - budynków produkcyjnych i usługowych – 15 m,
 - budynków pozostałych i wiat – 10 m,
 - innych obiektów budowlanych - 18 m,
 - b) geometria dachów:
 - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) dojazdy i drogi wewnętrzne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni każdej działki budowlanej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, zapewniając funkcjonowanie terenu jako biologicznie czynnego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych,
 - c) wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy i pielęgnacji na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 18 m.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: plac zabaw;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) wprowadza się zakaz:
- lokalizacji budynków, wiat i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych,
 - realizacji parkingów i miejsc postojowych;
- b) wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem jego odnowy i pielęgnacji na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- c) wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
- 4) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1TK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacyjne związane z prowadzeniem ruchu pojazdów szynowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się teren wydzielonej pętli tramwajowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy,
 - b) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 2 marca 1985 r. o drogach publicznych,
 - przystanków komunikacyjnych i zieleni przydrożnej,
 - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu pojazdów szynowych i pojazdów komunikacji autobusowej w tym w szczególności stacji transformatorowych oraz obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy torowiska i dróg,
 - c) w granicach terenu wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych innych niż obiekty dopuszczone w pkt b);
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - przystanków lub stacji transformatorowych – 4 m,
 - innych obiektów budowlanych – 15 m,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego przystanku lub stacji transformatorowej – do 10 m².

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zaplecza technicznego publicznego transportu zbiorowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu obsługi podróży,
 - b) usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej i szynowej, w tym: stacje paliw, stacje napraw i diagnostyki samochodowej i szynowej, myjnia,

- c) składy, magazyny oraz zespoły garaży,
 - d) place manewrowe, składowe, parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy terenu bazy transportowej miejskiego przedsiębiorstwa komunikacyjnego, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych wyłącznie dla potrzeb zaplecza technicznego transportu zbiorowego lub dla zabudowy usługowej oraz dla obu jednocześnie w dowolnych proporcjach;
- 4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,
 - b) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,6,
 - minimalna – 0,01,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
 - d) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych i parkingów, dopuszcza się utwardzenie 100% działki budowlanej;
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - nowych budynków usługowych – 15 m,
 - budynków pozostałych i wiat - 8 m,
 - innych obiektów budowlanych - 18 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych – dachy symetryczne, dwuspadowe lub płaskie, kąt nachylenia głównych połaci dachowych w granicach do 42°,
 - budynków pozostałych - dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe lub płaskie, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 42°,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° w przypadku realizacji budynków przy granicy działki budowlanej,
 - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z**, **2KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) klasa techniczna – drogi zbiorcze,
 - b) utrzymuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 12 m do 32 m, z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, łuków oraz na zakończeniach dróg,
 - c) w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się:

- lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a także parkingów, zieleni przydrożnej i placów manewrowych,
- zachowanie lub przebudowę istniejących, a także lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10% terenu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość stacji transformatorowych – 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - 18,0 m,
- c) geometria dachów:
 - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,
 - dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) klasa techniczna – drogi lokalne,
- b) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-L projektuje się pas drogowy o szerokości zgodnie z rysunkiem planu: 12 m w liniach rozgraniczających, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
- c) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-L utrzymuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 15 - 18 m, z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
- d) w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się:
 - lokalizację obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” określonych w art. 4 pkt. 2 i 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a także parkingów, zieleni przydrożnej i placów manewrowych,
 - zachowanie lub przebudowę istniejących, a także lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10% terenu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - wysokość stacji transformatorowych – 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych - 18,0 m,
- c) geometria dachów:
 - dachy płaskie z dopuszczeniem stosowania symetrycznych dachów dwuspadowych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 30°,

- dopuszcza się realizację dachów o geometrii innej niż określona wyżej, jeżeli wynika to z wymagań technologicznych bądź zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 9KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) klasa techniczna – drogi dojazdowe,
 - b) utrzymuje się istniejącą szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 5,5 m do 15 m, z niezbędnymi odcinkowymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i łuków,
 - c) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KD-D utrzymuje się istniejące szerokości w liniach rozgraniczających ul. Niewielkiej w granicach od 8 m do 10 m z projektowanym połączeniem dwóch odcinków ulicy w jedną całość,
 - d) w granicach terenów dróg publicznych dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejących, a także lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - e) wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w granicach od 8 m do 18 m, z niezbędnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, łuków oraz na zakończeniach dróg,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW dopuszcza się lokalizację parkingów, urządzeń budowlanych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, a także terenów zieleni niskiej, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji kubaturowych nadziemnych obiektów budowlanych, w szczególności budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dopuszcza się utwardzenie 100% terenu.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 39. Określa się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Prezydenta Miasta Częstochowy w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30 %.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

§ 41. Prezydent Miasta Częstochowy zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji;

2) podanie do publicznej wiadomości danych o planie, zgodnie z wymogami art.21 ust.2 pkt 6 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 42. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Częstochowy.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

