

UCHWAŁA NR 94.VIII.2019

RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY

z dnia 14 marca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Wyczerpy-Aniołów i Północ, w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Meliorantów i Połanieckiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500), Rada Miasta Częstochowy uchwala:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Wyczerpy-Aniołów i Północ, w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Meliorantów i Połanieckiej, 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. 443 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 898/L/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku 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 wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) oznaczenia graficzne:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) linie ograniczające zasięg lokalizacji zabudowy,
 - e) granice rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - e) **UK** – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
 - f) **UO** – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
 - g) **U/US** – tereny zabudowy usługowej oraz sportu,
 - h) **U/BS** – tereny zabudowy usługowej oraz składów i magazynów,
 - i) **UP** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - j) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - k) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
 - l) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
 - m) **R** – tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy,
 - n) **ZL** – tereny lasów,
 - o) **Z** – tereny zieleni,
 - p) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
 - q) **Z/WS** – tereny zieleni i wód powierzchniowych,
 - r) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - s) **ZP/KS** – tereny zieleni urządzonej i parkingów,
 - t) **Z/K** – tereny zieleni i komunikacji,
 - u) **KD-GP** – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,
 - v) **KD-G** – tereny dróg publicznych – droga główna,
 - w) **KD-Z** – tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
 - x) **KD-L** – tereny dróg publicznych – droga lokalna,
 - y) **KD-D** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
 - z) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - za) **KX** – tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
 - zb) **KT** – tereny transportu kolejowego,
 - zc) **KT/Z** – tereny transportu kolejowego i zieleni,
 - zd) **NOp** – tereny infrastruktury – sieci i urządzenia kanalizacyjne;
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenie graficzne obszarów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) linie wyznaczające powierzchnie ograniczające wysokość obiektów w otoczeniu lotniska Rudniki (wysokość w metrach nad poziomem morza):
- a) powierzchnie stożkowe,

- b) powierzchnie podejścia (wznoszenia),
 - c) powierzchnie przejściowe;
- 2) stanowisko archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta Częstochowy;
- 2) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 3) wododział – oznaczenie orientacyjne;
- 4) miejsca naturalnego spływu wód – oznaczenie orientacyjne;
- 5) występowanie wychodni utworów skalnych – oznaczenie orientacyjne;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 7) strefa uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznej określająca orientacyjnie możliwość występowania pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;
- 8) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: 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;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy określać poprzez odczyt rysunku w oparciu o jego skalę.

3. 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.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
 - b) obiekty takie jak portiernie lub budki wartownicze;
- 6) **linii ograniczającej zasięg lokalizacji zabudowy** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat w głębi działek budowlanych – na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; używane w uchwale pojęcie usług:
 - a) nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów,
 - b) obejmuje pojęcie usług publicznych;
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: administracji, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sportu, wymiaru sprawiedliwości a także usług kultu religijnego;
- 9) **produkcji** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych);
- 10) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć produkcję oraz składowanie lub magazynowanie: nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i nie powodujące znacznego zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 11) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć produkcję prowadzoną w ograniczonej skali przez mikroprzedsiębiorców, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **budynku lub wiacie zaplecza** – należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej, produkcyjnej lub drobnej wytwórczości;
- 13) **garaż** – odpowiada obiektom, o których jest mowa w §102 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich (w brzmieniu Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 i z 2017 r. poz. 2285);

- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 15) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji naziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożona z roślinności średnio- i wysokopiennej, ograniczająca niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 17) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchnia ograniczająca wysokość obiektów w otoczeniu lotniska** – odpowiada definicji powierzchni ograniczającej zawartej w §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (w brzmieniu Dz. U. Nr 130, poz. 1192, z 2006 r. Nr 134, poz. 946 i z 2017 r. poz. 1942);
- 4) **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;
- 5) **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 2018 r. poz. 2204, 2348 i z 2019 r. poz. 270);
- 6) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** – odpowiada obiektom budowlanym przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym do gruntów rolnych zabudowanych, wymienionych w załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393) – pojęcie to nie obejmuje budynków mieszkalnych, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 7) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jt. Dz. U. z 2019 r. poz. 393);
- 8) **przedsięwzięcia mogące: znacząco, zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **gospodarowanie odpadami** – odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992, z późn. zm.¹⁾).

Rozdział 2.

Zasady przekształcania obszaru objętego planem wraz określeniem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ogólnych zasad kształtowania zabudowy

§ 6. 1. Przekształcenie obszaru objętego planem winno następować poprzez:

- 1) uzupełnianie zabudowy w granicach terenów zabudowanych, położonych w zasięgu istniejącego uzbrojenia i mających zapewnioną obsługę komunikacyjną;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1479, 1544, 1564, 1592 i z 2019 r. poz. 60.

2) zagospodarowanie lub zabudowę obszarów rolnych niezabudowanych położonych w sąsiedztwie autostrady i węzła autostradowego, stanowiących potencjalne tereny inwestycyjne, wraz z realizacją na tych terenach systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Obszary rolne niezabudowane:

1) stanowią tereny ofertowe dla lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej nieuciążliwej, w szczególności: parków technologicznych, obiektów obsługi transportu, baz, składów, centrów logistycznych i magazynowych, biur i centrów obsługi, obiektów wystawienniczych, obiektów handlowych, w tym obiektów handlu hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) stanowią tereny ofertowe dla lokalizacji zabudowy usługowej, w szczególności usług publicznych, w tym obiektów sportowych, z urządzeniem terenów zieleni – służących mieszkańcom Częstochowy oraz zlokalizowanych w tym rejonie osiedli mieszkaniowych;

3) umożliwiają lokalizację inwestycji infrastrukturalnych związanych z realizacją obiektów i urządzeń służących gospodarowaniu wodami a w szczególności zbiorników retencyjnych, w tym inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie gospodarowania wodami. umożliwiają lokalizację inwestycji infrastrukturalnych związanych z realizacją obiektów i urządzeń służących gospodarowaniu wodami a w szczególności zbiorników retencyjnych, w tym inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie gospodarowania wodami.

3. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy obszarów rolnych niezabudowanych określone są w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

§ 7. 1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym niż 12°.

2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MU, UK i UO – wprowadza się nakaz stosowania:

1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:

a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,

b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,

c) szkła, w tym szkła barwionego;

2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większego od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:

a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,

b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, ołów,

c) szkła, w tym szkła barwionego.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie regulują inaczej, nakazuje się stosowanie dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: U, UO, U/US, U/BS, UP, PU i RU dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy, w tym dachów łukowych lub szedowych.

4. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.

5. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

6. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust.7.

7. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych, z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068).

8. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż linii kolejowej, z zachowaniem zasad określonych w rozdziale 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117, z późn. zm.²⁾).

9. Na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN6, MN8, MN11 i MN12 dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

§ 8. 1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

1) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;

2) użytkowanie obszarów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami lub rowami.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) urządzeń wodnych lub melioracji wodnych niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami;

3) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:

a) garaży oraz budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,

b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,

c) urządzeń budowlanych, budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.

4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:

1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż:

a) 12 m ponad wysokość budynków kultu religijnego na terenie oznaczonym symbolem UK,

b) 5 m ponad wysokość budynków, w granicach terenów oznaczonych symbolami: U, UO, U/US, U/BS, UP, PU i RU;

c) 3 m ponad wysokość budynków, w granicach pozostałych terenów;

2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;

3) urządzeń innych niż wymienione w pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych – o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2361, z 2018 r. poz. 650, 927, 1338, 1629, 2245 i z 2019 r. poz. 125.

5. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 2 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 9. 1. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego, w tym uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) dla zlewni rzeki Kocinki i zlewni zbiornika wód podziemnych nr PLGW600099 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia).

3. Dla ochrony powietrza – wprowadza się nakaz zagospodarowania terenów zieleni w sposób zapewniający przewietrzanie oraz sprzyjający oczyszczaniu powietrza z zanieczyszczeń.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, instalacji, urządzeń i wydzielonych miejsc służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w szczególności wprowadza się zakaz obiektów przeznaczonych do zbierania, sortowania, przetwarzania, składowania odpadów, w tym odpadów ulegających biodegradacji, kompostowaniu i recyklingowi.

5. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do: linii kolejowej oraz dróg prowadzących ruch komunikacyjny o bardzo dużym natężeniu (w szczególności do Alei Wojska Polskiego oraz autostrady sąsiadującej z granicą obszaru objętego planem) w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem – w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

6. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U, U/BS, UP, PU i RU wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji nowej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności: zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zagospodarowania terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

7. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799, z późn. zm.³⁾).

8. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

9. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe), w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

10. Oddziaływanie związane z działalnością produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości – w zakresie określonym na podstawie art. 201 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii – w zakresie określonym na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 4) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) powodujących ograniczenia w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów nowych:
 - a) sieci przesyłowych,
 - b) innych urządzeń infrastruktury technicznej przesyłowych.

2. Z uwzględnieniem zakazów wprowadzonych w ust. 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MU, U, UK, UO, U/US i ZP wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:

- 1) zabudowy: produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 2) składów, magazynów, baz, w tym baz transportowych;
- 3) targowisk, giełd towarowych i komisów samochodowych;
- 4) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
- 5) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych w otoczeniu lotniska Rudniki:

³⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1356, 1479, 1564, 1590, 1592, 1648, 1722, 2161 i z 2019 r. poz. 42.

- 1) zagospodarowanie i zabudowa całego obszaru objętego planem, jako położonego w odległości mniejszej niż 5 km od granic lotniska Rudniki – z uwzględnieniem zakazu wprowadzonego art. 87 ust. 6 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (w brzmieniu Dz. U. z 2018 r. poz. 1183, 1629 i 1637), w szczególności z uwzględnieniem odpowiedniego zagospodarowania i zabezpieczenia przed ptakami: zabudowy służącej produkcji rolniczej, obiektów związanych z gospodarką odpadami oraz zbiorników wodnych;
- 2) lokalizacja obiektów w otoczeniu lotniska z zachowaniem wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość obiektów w otoczeniu lotniska – na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
 - a) powierzchni stożkowej – o nachyleniu 1:20,
 - b) powierzchni podejścia (wznoszenia) – o nachyleniu 1:25,
 - c) powierzchni przejściowych – o nachyleniu 1:5.

2. Do zmiany zagospodarowania terenu w granicach stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, w szczególności związanej z realizacją robót ziemnych, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych ustalone w art. 31 ust.1a pkt 2 - art. 35 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245).

Rozdział 5.

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

§ 12. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem będą zapewniały:

- 1) Aleja Wojska Polskiego – droga krajowa DK-1, stanowiąca podstawowe połączenie obszaru objętego planem z węzłem autostradowym Rząsawa i autostradą oraz centrum Częstochowy, oznaczona symbolem KD-GP (istniejący pas drogowy, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z ulicą Połaniecką, zabezpieczającym możliwość realizacji węzła drogowego lub przejazdu drogowego);
- 2) istniejące drogi publiczne (powiatowe):
 - a) ulica Połaniecka, zapewniająca połączenie drogowe z gminami Rędziny i Mykanów, oznaczona symbolami: KD-L1 (istniejący odcinek drogi) oraz KD-G1 i KD-Z1 (projektowane poszerzenia pasa drogowego, z zabezpieczeniem możliwości zmiany kategorii drogi na odcinku KD-G1),
 - b) ulica Meliorantów zapewniająca połączenie komunikacyjne wschodniej części obszaru objętego planem z centrum Częstochowy (istniejący odcinek drogi oznaczony symbolem KD-L2) wraz z lokalnym połączeniem drogowym z gminą Rędziny (istniejący odcinek oznaczony symbolem KD-D1);
- 3) istniejące drogi publiczne (gminne):
 - a) ulica Klonowicza, zapewniająca połączenie komunikacyjne zachodniej części obszaru objętego planem z centrum Częstochowy, oznaczona symbolami: KD-L4 (projektowane poszerzenie pasa drogowego wraz z korektą przebiegu odcinka drogi) i KD-Z4 (projektowane poszerzenie pasa drogowego z projektowanym przedłużeniem prowadzącym wzdłuż Alei Wojska Polskiego),
 - b) ulica św. Brata Alberta, oznaczona symbolami: KD-L3 (istniejący odcinek drogi), KD-G2, KD-Z5 i KD-Z6 (projektowane poszerzenia pasa drogowego wraz z realizacją nowego skrzyżowania z ulicą Połaniecką, z zabezpieczeniem możliwości zmiany kategorii drogi na odcinku KD-G2),
 - c) ulica Wilkoszewskiego – oznaczona symbolem KD-L5 (projektowane poszerzenia pasa drogowego),
 - d) ulica Zielna – oznaczona symbolami: KD-D5, KD-D6 i KX1 (projektowane poszerzenia pasa drogowego) oraz KD-Z2 (projektowane poszerzenie pasa drogowego wraz z wyznaczeniem projektowanego przedłużenia w kierunku południowym),

- e) ulica Traktorzystów – odcinek równoległy do ulicy Połanieckiej, oznaczony symbolem KD-D2 (projektowane poszerzenia pasa drogowego),
 - f) ulica Strumykowa – oznaczona symbolem KD-D3 (projektowane poszerzenia pasa drogowego),
 - g) ulica Zdrojowa – oznaczona symbolem KD-D4 (droga istniejąca),
 - h) ulica Grabary – przylegająca do obszaru objętego planem;
- 4) istniejący odcinek ulicy Traktorzystów, stanowiący przedłużenie ulicy Meliorantów w kierunku północnym, przebiegający częściowo w granicach terenu kolejowego – położony w granicach terenów oznaczonych symbolami: KD-D9 (projektowane wydzielenie i poszerzenie pasa drogowego, z włączeniem do projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD-D10) oraz KT/Z;
 - 5) istniejąca droga dojazdowa włączona do ulicy Połanieckiej – oznaczona symbolem KD-D11 (projektowane poszerzenie pasa drogowego);
 - 6) istniejące drogi wewnętrzne, włączone do ul. Meliorantów – oznaczone symbolami KDW1 i KDW2;
 - 7) projektowane nowe drogi publiczne – w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - a) KD-Z3 – stanowiąca przedłużenie ulicy Zielnej w kierunku północnym wraz z terenem KD-Z7 – umożliwiającym połączenie komunikacyjne z nowymi terenami inwestycyjnymi,
 - b) KD-L6 i KD-D7 – stanowiące połączenie ulicy Zielnej z projektowanymi poza granicami obszaru objętego planem drogami lokalnymi (wzdłuż Alei Wojska Polskiego),
 - c) KD-D8 – stanowiącej połączenie ulic Klonowicza i św. Brata Alberta, mającej służyć do obsługi projektowanej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabezpieczającej możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych,
 - d) KD-D10 – stanowiącej lokalne połączenie dróg oznaczonych symbolami KD-D9 i KD-Z7 oraz zabezpieczającej możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych;
 - 8) projektowane w obniżeniu terenowym połączenie ulic Meliorantów i Zielnej, oznaczone symbolem KX2 – zabezpieczające jednocześnie możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych;
 - 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami Z/K – umożliwiające budowę układu dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych, a w szczególności dróg służących do obsługi komunikacyjnej obszarów dopuszczonych do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach:

- 1) zieleni przydrożnej, pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych – nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

3. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.

4. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, dopuszcza się w dostosowaniu do występujących potrzeb realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych, dojazdy do gruntów rolnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.

5. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych:

- 1) służących jako dojazd do działek budowlanych – nie może być mniejsza niż 5 m;

2) służących jako dojazd do gruntów rolnych – nie może być mniejsza niż 3 m.

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

§ 13. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z nową zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 budynek o tej funkcji,
 - c) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla zabudowy usługowej należy zapewnić jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej, a w przypadku obiektów handlowych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - e) dla zabudowy usługowej – usług kultu religijnego: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego,
 - f) dla zabudowy usługowej – usług oświaty należy zapewnić jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - g) dla zabudowy usługowej – obiektów sportu:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni zabudowy krytych obiektów o tych funkcjach,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu zajętego przez terenowe obiekty o tych funkcjach,
 - h) dla zabudowy produkcyjnej (w tym składów i magazynów), obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, baz transportowych należy zapewnić jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji magazynowej,
 - i) dla zabudowy o innych funkcjach – 1 stanowisko postojowe dla samochodów / na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - j) dla zabudowy usługowej, w tym dla usług: sakralnych, oświaty lub sportu obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

- 3) dla zabudowy usługowej należy dodatkowo zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów dostawczych, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności;
- 4) w przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 60 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub poprzez rozwiązania indywidualne, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów z zakresu Prawa wodnego;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych, poprzez realizację alternatywnie:
 - a) przeciwpożarowych zbiorników wodnych,
 - b) sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów, w tym dla obiektów produkcyjnych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami: U/BS, UP i PU realizacji sieci wodociągowych o minimalnej średnicy DN250 z umieszczeniem na nich nadziemnych hydrantów zewnętrznych DN100 lub DN250 o wydajności minimum 20 dm³/s, rozmieszczonych co 150 m, przy drogach zapewniających dojazd do tych terenów;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz: w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia elektroenergetyczne i gazowe, z zachowaniem zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne;
- 4) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 5) obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące i projektowane linie i urządzenia telekomunikacyjne, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 6) odprowadzenie ścieków:
 - a) z terenu oznaczonego symbolem MN14 – do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem realizacji bezodpływowych zbiorników do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych;
 - b) z pozostałych terenów – do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z zachowaniem zasad określonych w przepisach z zakresu Prawa wodnego, z dopuszczeniem jako rozwiązania docelowego realizacji systemu kanalizacji zbiorczej.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) podstawowymi zasadami w zagospodarowania terenów są:
 - a) ograniczanie w maksymalny sposób wielkości powierzchni utwardzonych,
 - b) realizacja w maksymalnym zakresie powierzchni utwardzonych jako przepuszczalnych;
- 2) wprowadza się nakaz:
 - a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód,
 - b) stosowania pasów roślinności buforowej między powierzchniami utwardzonymi lub uszczelnionymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;
- 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;

5) stosowane rozwiązania winny zabezpieczać przed odprowadzeniem do: urządzeń oczyszczających, urządzeń rozszczepiających lub systemów kanalizacyjnych – wód opadowych lub roztopowych o natężeniu większym niż przepustowość nominalna tych urządzeń lub sieci.

3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem – dopuszczona w granicach poszczególnych terenów.

4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, dopuszczona w granicach:

- 1) terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych);
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U, UO, U/US, U/BS, UP, PU, RU, R, Z, ZI, Z/WS, ZP/KS, Z/K, KT/Z i NOp.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:

- dla terenów oznaczonych symbolami: U/US, U/BS, UP i PU – 2000 m²,
- dla pozostałych terenów – nie mniej niż 400 m²,

b) minimalne szerokości wydzielanych działek:

- dla terenów oznaczonych symbolami: U/US, U/BS, UP i PU – 30 m,
- dla pozostałych terenów – 16 m;

2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 1,0,
- minimalna – 0,2,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkalne – o wysokości do 14 m,
- budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze – o wysokości do 4,5 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18 m,

e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie – o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60°,

- na budynkach lub wiatach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych lub wielospadowych – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zagospodarowanie terenu z zachowaniem istniejącej historycznej zabudowy podworskiej oraz z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, szczególnie cennego starodrzewu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,6,

- minimalna – 0,1,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkalne i usługowe – o wysokości do 7 m,

- budynki lub wiaty: garażowe, gospodarcze i zaplecza – o wysokości do 4,5 m,

e) geometria dachów:

- na budynkach mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie – o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 25°,

- na budynkach lub wiatach garażowych, gospodarczych i zaplecza: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3** i **MN11** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) zabudowa usługowa,

b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,

c) zabudowa zagrodowa;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych,

- b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca na działkach z zabudową mieszkaniową,
 - c) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 5 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki lub wiaty – o wysokości do 10 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: usługowego, związanego z prowadzeniem drobnej wytwórczości lub inwentarskiego – ograniczona do 250 m².
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN4** i **MN5** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne – o wysokości do 10 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze i garażowe – o wysokości do 4,5 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN6**, **MN7**, **MN8**, **MN9**, **MN10** i **MN12** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,
 - c) zabudowa zagrodowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych,
 - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca na działkach z zabudową mieszkaniową,

- c) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy inwentarskiej w granicach terenów oznaczonych symbolami MN9 i MN10,
 - d) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 5 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne i usługowe – o wysokości do 12 m,
 - pozostałe budynki lub wiaty – o wysokości do 8 m,
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku związanego z prowadzeniem drobnej wytwórczości lub inwentarskiego – ograniczona do 400 m².
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN13** i **MN14** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne – o wysokości do 10 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze i garażowe – o wysokości do 4,5 m.
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe – o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - na budynkach lub wiatkach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU1** i **MU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: mieszkalne, usługowe i zamieszkania zbiorowego – o wysokości do 12 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18 m od poziomu terenu.
 - e) geometria dachów:
 - na budynkach mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego: dachy symetryczne wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie – o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60°, z dopuszczeniem symetrycznych dachów dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - na budynkach lub wiatkach garażowych, gospodarczych i zaplecza: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU3**, **MU4** i **MU5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem drobnej wytwórczości – o wysokości do 10 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza – o wysokości do 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU6** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków produkcyjno-usługowych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,8,
- minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – o wysokości do 12 m,
- wiaty – o wysokości do 6 m.
- powierzchnia całkowita pojedynczego budynku – ograniczona do 1000m².

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU7** i **MU8** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,6,
- minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – o wysokości do 12 m,
- wiaty – o wysokości do 6 m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU9** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki mieszkalne i usługowe – o wysokości do 12 m,
 - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza – o wysokości do 4,5 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki i wiaty – o wysokości do 12 m.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki kultu religijnego – o wysokości do 18 m,
 - budynki i wiaty: garażowe i zaplecza – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m,

e) geometria dachów: na budynkach kultu religijnego dachy wielospadowe – o nachyleniu głównych połaci dachowych do 60°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – równa lub większa od 0;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki: oświatowe i sportowe – o wysokości do 18 m,
 - pozostałe budynki lub wiaty – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U/US1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) tereny sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - c) tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów usługowych, w tym obiektów sportowych, z urządzeniem terenów zieleni,
 - b) teren dopuszczony w części do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - c) teren dopuszczony do lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – równa lub większa od 0,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 14 m,
 - wiaty – o wysokości do 4,5 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/US2** i **U/US5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny sportu,
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów usługowych z urządzeniem terenów zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sportowych,
 - b) tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 18 m,
 - wiaty – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 40 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/US3** i **U/US4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) tereny sportu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - c) tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów usługowych, w tym obiektów sportowych, z urządzeniem terenów zieleni,
 - b) teren oznaczony symbolem U/US3 w części dopuszczony do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu,
 - c) teren oznaczony symbolem U/US4 dopuszczony do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) tereny dopuszczone do lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 12 m,
 - wiaty – o wysokości do 4,5 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/US6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny sportu;
 - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - c) tereny wód powierzchniowych;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji obiektów usługowych z urządzeniem terenów zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sportowych,
 - b) tereny dopuszczone do lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – o wysokości do 12 m,
- wiaty – o wysokości do 4,5 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 24 m.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/BS1**, **U/BS2** i **U/BS3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny składów, baz i magazynów;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 1,0,
- minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – w granicy terenu oznaczonego symbolem U/BS1 o wysokości do 18 m,
- budynki – w granicy terenów oznaczonych symbolami U/BS2 i U/BS3 o wysokości do 14 m,
- wiaty – o wysokości do 8 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP1**, **UP2** i **UP3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: teren oznaczony symbolem UP1 dopuszczony w części do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 1,8,
- minimalna – 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – w granicy terenu oznaczonego symbolem UP1 o wysokości do 24m,
- budynki – w granicy terenów oznaczonych symbolami UP2 i UP3 o wysokości do 12 m,
- wiaty – o wysokości do 12 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 40 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP4**, **UP5** i **UP6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny dopuszczone w części do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,02,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 24 m,
 - wiaty – o wysokości do 12 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP7** i **UP8** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,02,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki – o wysokości do 18 m,
- wiaty – o wysokości do 8 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością rozbudowy lub nadbudowy budynków o tej funkcji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 1,8,
- minimalna – 0,05,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki usługowe i produkcyjne – o wysokości do 12 m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne – o wysokości do 10 m,
- wiaty – o wysokości do 8 m,
- wysokość pozostałych nowych obiektów budowlanych – do 40m.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP10** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 2,4,
- minimalna – 0,05,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki i wiaty – o wysokości do 14 m,

- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 2,1
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 24 m,
 - wiaty – o wysokości do 12 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU2** i **PU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zabudowy produkcyjnej nieuciążliwej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji usług zaliczanych do usług publicznych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 24 m,
 - wiaty – o wysokości do 12 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu związanego z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem przekształcenia terenu na cele usługowe,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy inwentarskiej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,1,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki – o wysokości do 14 m,
 - wiaty – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna nieuciążliwa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, z dopuszczeniem przekształcenia terenu na cele zabudowy usługowej lub produkcyjnej nieuciążliwej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy inwentarskiej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,05,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki i wiaty – o wysokości do 14 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zachowuje się zagospodarowanie terenu jako związanego z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, przeznaczonego do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, dopuszczonego do przekształcenia na tereny zieleni;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki i wiaty – o wysokości do 12 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowanych – do 30 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – równa lub większa od 0;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki i wiaty – o wysokości do 10 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1** i **R2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem R2 ogranicza się zgodnie z liniami ograniczającymi zasięg lokalizacji zabudowy wyznaczonymi graficznie na rysunku planu obszar dopuszczony do lokalizacji nowych budynków: mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej,
 - c) teren dopuszczony do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
 - d) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 10 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,3,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – niż 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki i wiaty – o wysokości do 10 m,
 - powierzchnia zabudowy nowych pojedynczych budynków: rekreacji indywidualnej oraz mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – ograniczona do 250 m²,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m².

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny leśne;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu leśnego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, w tym jako obiektów tymczasowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: zachowuje się teren jako biologicznie czynny.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z1**, **Z2**, **Z3** i **Z4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny dróg wewnętrznych,
 - b) tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) teren dopuszczony dla lokalizacji:
 - dróg wewnętrznych, w szczególności: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów oraz dojazdów i zjazdów,
 - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,

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

- maksymalna – 0,4,
- minimalna – równa lub większa od 0,

d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z5** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny dróg wewnętrznych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem zachowania istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem:

- rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- lokalizacji zabudowy gospodarczej lub garażowej służącej do obsługi istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) teren dopuszczony dla lokalizacji:

- dróg wewnętrznych, w szczególności dojazdów i zjazdów oraz: ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i parkingów,
- nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej,
- obiektów takich jak: portiernie, budki wartownicze oraz wiaty rowerowe,

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

- maksymalna – 0,6,
- minimalna – równa lub większa od 0,

d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,

f) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki lub wiaty w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – o wysokości do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków i wiat – do 4,5 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 50 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z6** i **Z7** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny dróg wewnętrznych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) teren dopuszczony dla lokalizacji dróg wewnętrznych, w szczególności dojazdów i zjazdów ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz parkingów,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
- d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZI1**, **ZI2**, **ZI3**, **ZI4** i **ZI5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 70%.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z/WS1**, **Z/WS2**, **Z/WS3**, **Z/WS4** i **Z/WS5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
 - b) tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla:
 - lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
 - b) teren dopuszczony dla realizacji dróg wewnętrznych, w szczególności: ciągów pieszko-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów oraz dojazdów i zjazdów,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,
 - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
 - maksymalna – 0,2,
 - minimalna równa lub większa od 0,

- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 80%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/WS6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
- b) tereny wód powierzchniowych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni oraz zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat,
- c) dopuszcza się lokalizację parkingów i dojazdów,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 60%.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni urządzonej, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - budynków usługowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego w zakresie ograniczonym wyłącznie do obiektów: kultury, wypoczynku, rekreacji, wychowania, gastronomii oraz domów pomocy społecznej,
 - niewielkich terenowych obiektów sportowych – takich jak: kort, boisko do siatkówki,
 - integralnie związanych z funkcją parkową terenu: altan, obiektów małej architektury, fontann, oczek wodnych lub stawów, ścieżek i placów przeznaczonych dla pieszych,
- b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza,
- c) wprowadza się nakaz:
 - zagospodarowania terenu z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, szczególnie z zachowaniem istniejącego cennego starodrzewu, w tym: istniejących zadrzewień rzędowych wzdłuż ulicy Meliorantów oraz istniejących zadrzewień wzdłuż drogi prowadzącej do zabudowań podworskich, w sposób uwzględniający wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji i waloryzacji drzewostanu,
 - utrzymania integralności całego obszaru dawnego parku podworskiego, z zagospodarowaniem terenu wykorzystującym zachowane elementy pierwotnego założenia parkowego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,2,

- minimalna – równa lub większa od 0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki – do 0,2,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
- e) wysokość budynków i altan – do 5 m,
- f) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku – do 22 m,
- g) geometria dachów: dachy płaskie.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP2** i **ZP3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie terenów jako terenów zieleni urządzonej oraz zieleni pełniące funkcje izolacyjne,
 - b) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu, a w szczególności alei parkowej zlokalizowanej wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDW2,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz parkingów i dojazdów,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz budowy ogólnodostępnego parkingu, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,
 - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,7,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Z/K1, Z/K2, Z/K4, Z/K5, Z/K6 i Z/K7** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg wewnętrznych,

b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla lokalizacji dróg wewnętrznych służących do obsługi przyległych terenów inwestycyjnych, w szczególności: jezdni z poboczami i chodników lub ciągów pieszo-jezdnych, placów przeznaczonych do ruchu pojazdów, parkingów, placów przeznaczonych do ruchu pieszych, ścieżek rowerowych oraz zjazdów,

b) teren dopuszczony dla lokalizacji: urządzeń wodnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,

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

- maksymalna – 0,7,

- minimalna – równa lub większa od 0,

e) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/K3** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny dróg wewnętrznych,

b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla lokalizacji dróg wewnętrznych pełniących funkcje zbierająco-rozprowadzające ruch komunikacyjny (jezdni z poboczami), chodników lub ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych oraz zjazdów,

b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-GP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 58 m do 100 m,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, pasów dzielących, zjazdów,
- węzłów drogowych, przejazdów drogowych, skrzyżowań skanalizowanych,
- ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
- dróg zbierających – dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-GP,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 30 m.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 25 m, z poszerzeniami w rejonie zakrętów,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
- skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
- chodników, ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
- dróg zbierających – dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-G1,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości – do 4,5 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G2** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga główna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

a) tereny zabudowy usługowej,

b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,

c) tereny wód powierzchniowych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 160m w rejonie skrzyżowania,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych, zjazdów,
- skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,

- chodników, ścieżek rowerowych,
- dróg zbierających – dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-G2,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) teren dopuszczony do:

- lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie ograniczonym do usług służących bezpośrednio do obsługi uczestników ruchu, a w szczególności obiektów gastronomii lub handlu oraz parkingów,
- urządzenia terenów zieleni oraz lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
- lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,5,
- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: budynki lub wiaty o wysokości – do 8 m,

e) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z1, KD-Z2, KD-Z3, KD-Z4 i KD-Z5** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z1 – 20 m, ze zwężeniem na skrzyżowaniu do 16 m,
- dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z2 – 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z3 – od 20 m do 26 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z4 – od 20 m do 32 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z5 – 20 m, z lokalnym zwężeniem na wysokości terenu leśnego oznaczonego symbolem ZL do ok. 11 - 12 m,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
- skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
- chodników, ścieżek rowerowych,

- drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny zieleni, a w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,
 - b) tereny wód powierzchniowych;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 20 m do 80 m,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych, zjazdów,
 - skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
 - chodników, ścieżek rowerowych oraz parkingów,
 - dróg zbierających – dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-Z6,
 - drogowych obiektów inżynierskich;
 - c) teren dopuszczony do urządzenia terenów zieleni oraz lokalizacji:
 - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji:
 - przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m,
 - nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z7** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - a) tereny parkingów,
 - b) tereny zieleni, a w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 72 m,
 - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych,
- miejsca do zawracania pojazdów w tym jako ronda oraz skrzyżowań i zjazdów,
- parkingów oraz chodników lub ścieżek rowerowych,
- drogowych obiektów inżynierskich;

c) teren dopuszczony do urządzenia terenów zieleni;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji:

- przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m,
- nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe – pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m²,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-L4, KD-L5 i KD-L6** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem KD-L1 – od 10 m do 16 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie przejazdu kolejowego,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-L2 – od 12 m do 16 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie pętli autobusowej oraz skrzyżowań,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-L3 – od 14 m do 18 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami KD-L4 i KD-L5 – 14 m, z lokalnymi poszerzeniami rejonie skrzyżowań,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-L6 – 20 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni z poboczami, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
- skrzyżowań lub skrzyżowań skanalizowanych,
- chodników, ścieżek rowerowych,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D10 i KD-D11** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem KD-D1 – od 8 m do 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-D2, KD-D5, KD-D7 i KD-D11 – 10 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i miejsc do zawracania,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-D3 – od 8 m do 10 m, z lokalnym zwężeniem do 7 m i lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i miejsca do zawracania,
- dla terenu oznaczonego symbolem KD-D4 – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenów oznaczonych symbolami KD-D6 i KD-D8 – 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla dla terenu oznaczonego symbolem KD-D10 – od 12 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
- drogowych obiektów inżynierskich,

c) teren dopuszczony do lokalizacji parkingów przydrożnych,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D9** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:

- a) tereny zieleni,
- b) tereny infrastruktury kolejowej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 14 m do 28 m,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:

- jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
- drogowych obiektów inżynierskich,
- urządzenia terenów zieleni,

c) teren dopuszczony do lokalizacji obiektów infrastruktury kolejowej – związanych z linią kolejową istniejącą na terenie KT,

d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW1** i **KDW2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 – od 15 m do 16 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem KDW2 – 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 16,5 m,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji:

- jezdnie z poboczami, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
- parkingów przydrożnych,
- urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10% dla terenu oznaczonego symbolem KDW1, z dopuszczeniem utwardzenia 100% terenu oznaczonego symbolem KDW2.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KX1** i **KX2** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu oznaczonego symbolem KX1 – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi publicznej oraz w miejscu do zawracania,
- dla terenu oznaczonego symbolem KX2 – od 4,5 m do 5 m,

b) teren przeznaczony dla lokalizacji:

- jezdnie z poboczami, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, chodników oraz zjazdów,
- urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,

c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

d) dopuszcza się utwardzenie do 100% powierzchni terenu.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury kolejowej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:

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

- maksymalna – 0,2,
- minimalna – równa lub większa od 0,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki i wiaty – o wysokości do 6 m,
- wysokość pozostałych obiektów budowanych – do 18 m,

e) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KT/Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny infrastruktury kolejowej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: nie zaliczone do terenów infrastruktury kolejowej tereny dróg wewnętrznych oraz tereny zieleni;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,2,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki i wiaty – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowanych – do 18 m,
 - e) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe – o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **NOp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej – sieci i urządzenia kanalizacyjne;
- 2) zachowuje się użytkowanie terenu jako przepompowni ścieków, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej innych jak sieci i urządzenia kanalizacyjne;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,01,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
 - d) maksymalna wysokość budynków i wiat – do 4,5 m,
 - e) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 46. 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%.

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy.

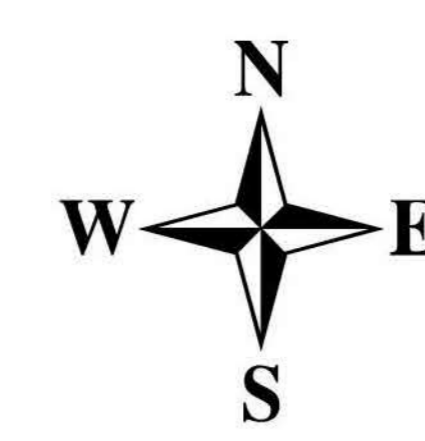
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Częstochowy

Zdzisław Wolski

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W CZĘSTOCHOWIE W DZIELNICACH WYCZERPY-ANIOLÓW
I PÓŁNOC W REJONIE ALEI WOJSKA POLSKIEGO ORAZ ULIC MELIORANTÓW I POLANIECKIEJ

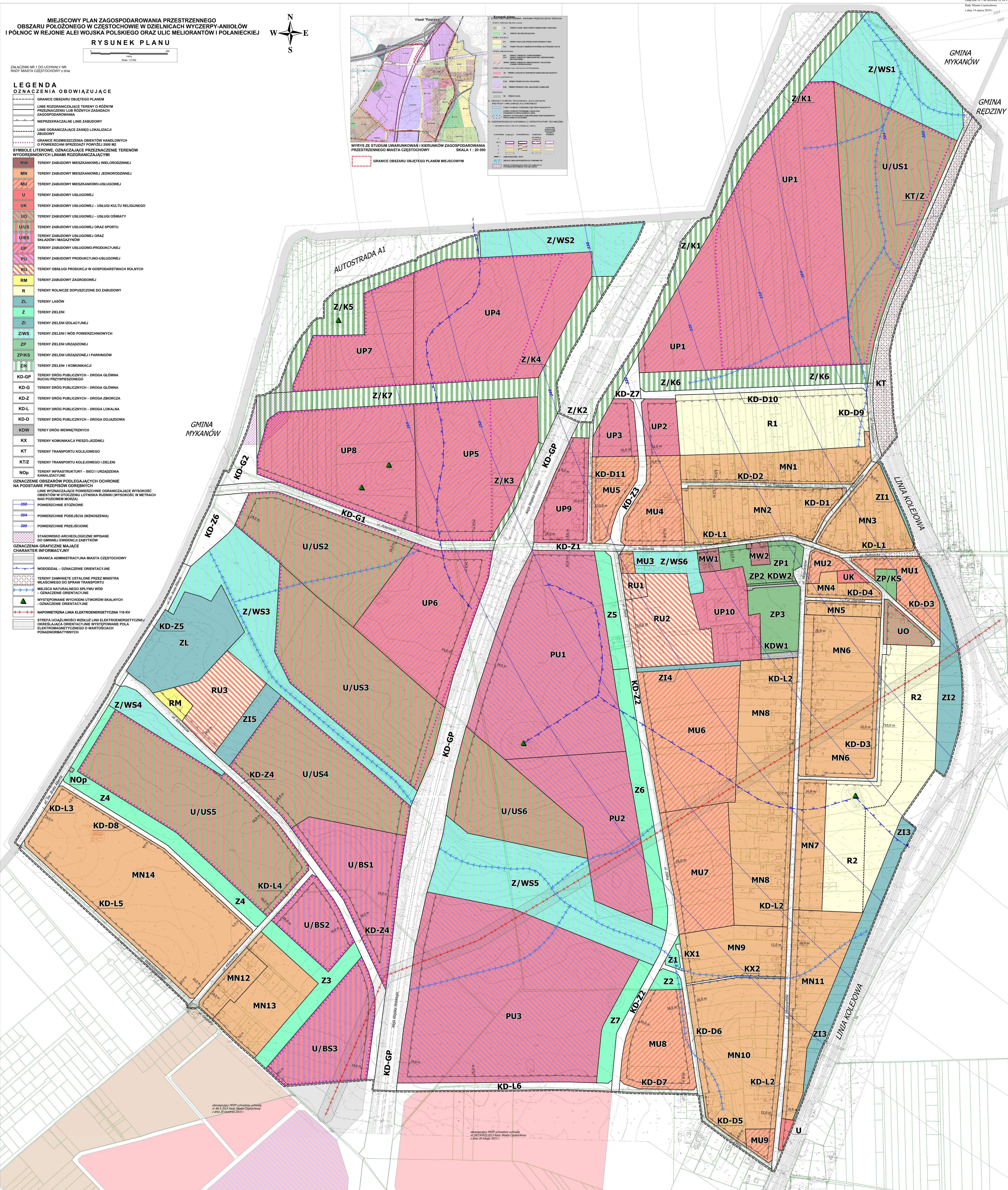
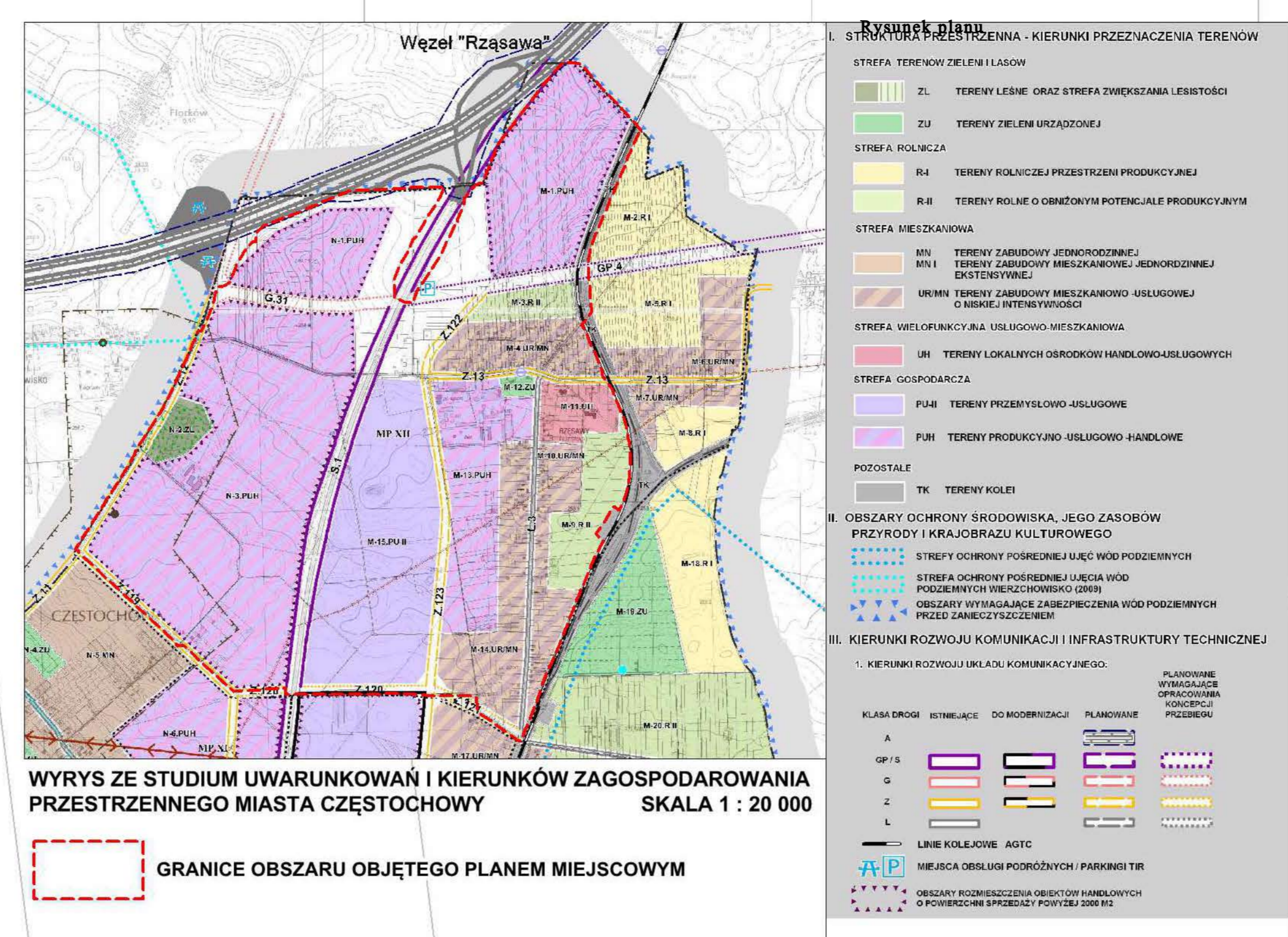
RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Częstochowy z dnia

LEGENDA
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
- NIENAPRZECIĄGALNE LINE ZABUDOWY
- LINE OGRANICZAJĄCE ZASIĘG LOKALIZACJI ZBIOROWY
- GRANICE ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²
- SYMBOLS LITEROWE, OZNACZAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDREBNIENYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODRODZINEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNODRODZINEJ
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- UO TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ – USŁUGI OSWIATY
- U/US TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ SPORTU
- U/BS TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- UP TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-PRODUKCYJNEJ
- PU TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- RU TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R TERENY ROLNICZE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY
- ZL TERENY LASÓW
- Z TERENY ZIELENI
- ZI TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- Z/WS TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP/KS TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I PARKINGÓW
- ZK TERENY ZIELENI I KOMUNIKACJI
- KD-GP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZESPIESZNEGO
- KD-G TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA GŁÓWNA
- KD-Z TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA ZBIORCZA
- KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA LOKALNA
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA DOJAZDOWA
- KD-W TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-JEZDNEJ
- KT TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- KTIZ TERENY TRANSPORTU KOLEJOWEGO I ZIELENI
- NOp TERENY INFRASTRUKTURY – SIECI URZĄDZENIA KANALIZACYJNE
- OZNACZENIE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH
- LINE WYZNACZAJĄCE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ OBIEKTÓW W OTOCZENIU LOTNISKA RÓWNI (WYSOKOŚĆ W METRACH NAD POZIOMYM MORZEM)
- 350 POWIERZCHNI STÓDKOWE
- 304 POWIERZCHNI PODEJŚCIA (WZNOSENIA)
- 300 POWIERZCHNI PRZEJŚCIOWE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO GIMNALNEJ KWASYJNY ZADATKÓW
- OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA CZĘSTOCHOWY
- WODODZIAŁ – OZNACZENIE ORIENTACYJNE
- TERENY ZAMKNIE USTALONE PRZEZ MINISTRA WŁASNOŚCI I KULTURY DO SPRAW TRANSPORTU
- MIEJSCA NATURALNEGO SPŁYWU WÓD – OZNACZENIE ORIENTACYJNE
- WYSTĘPOWANIE WYCHODNI UTWORÓW SKALNYCH – OZNACZENIE ORIENTACYJNE
- STREFA WŁAŚCIWOŚCI WZDŁUŻ LINEI ELEKTROENERGETYCZNEJ OKREŚLAJĄCA ORIENTACYJNE WYSTĘPOWANIE PÓLA ELEKTROMAGNETYCZNEGO O WARTOŚCIACH PONADNORMATYWNYCH



autorzy projektu: *[Firma]*
data: 2023 r.

autorzy projektu: *[Firma]*
data: 2023 r.