

**UCHWAŁA NR XLV/606/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU**

z dnia 30 grudnia 2009 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów:  
Śródmieście – część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr XIV/152/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 26 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów: Śródmieście – część II, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie uchwalonego uchwałą nr XVIII/172/2000 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 21 marca 2000r. ze zmianą uchwaloną uchwałą nr VIII/74/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 25 kwietnia 2007r., na wniosek Prezydenta Miasta Zawiercia

**Rada Miejska w Zawierciu**

- uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów: Śródmieście – część II.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1. Przepisy ogólne.
2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.
4. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.
5. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy.
6. Ustalenia końcowe.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne planu**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar o powierzchni 48,3ha.

2. Granice obszaru planu wyznaczają: od północy: ul. Huldczyńskiego i fragment ul. Sienkiewicza, od wschodu: ul. Senatorska i bocznicą kolejową do Huty CMC Zawiercie, od południa: ul. Paderewskiego i granica terenów zabudowy mieszkaniowej z terenem Zawierciańskiej Fabryki Maszyn „ZAFAMA”, od zachodu: ul. Leśna i ul. Gen. Sikorskiego.

3. Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) graficznej – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.
4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawierciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawierciu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** 1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

3. Na rysunku planu określa się elementy, stanowiące oznaczenia obowiązujące planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) strefa wjazdu;
- 6) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 8) oznaczenia cyfrowo-literowe określające numery identyfikacyjne i przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - c) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - d) KDP – tereny ciągów pieszo – rowerowych,

- e) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- f) KG – tereny parkingów i garaży,
- g) WS – tereny wód powierzchniowych,
- h) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- i) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- j) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- k) MM,U – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- l) U – tereny zabudowy usługowej,
- m) UO – tereny usług oświaty,
- n) UA – tereny usług administracji,
- o) P,U – tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
- p) P – tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów,
- q) ITE – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
- r) ITC – tereny infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.

4. Na rysunku planu określa się również elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:

- 1) granice i numery działek;
- 2) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 3) orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych;
- 4) orientacyjne przebiegi ścieżek pieszych;
- 5) granice stref ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego dróg;
- 6) istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi i technicznymi.

**§ 3.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zawierciu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie określające funkcję terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ograniczonym zakresie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, niebędącym wyłączeniem wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej najwyższej położonej części dachu lub attyki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej

w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

- 10) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i przewidzianych do realizacji na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć obszar wydzielony dla realizacji przedsięwzięcia obejmujący: część działki, działkę lub działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 5°;
- 14) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe i rozdzielcze, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne obiekty i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 15) strefie technicznej lub strefie ochronnej – należy przez to rozumieć obszar stref od linii i urządzeń infrastruktury technicznej wynikający z przepisów odrębnych;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, z zakresu: handlu detalicznego z wyjątkiem handlu pojazdami mechanicznymi, gastronomii, zdrowia, opieki społecznej, usługi weterynaryjne, sportu, rekreacji, kultury, rozrywki, edukacji, administracji, prawne, pośrednictwo finansowe, ubezpieczeniowe, projektowe, reklamowe, fotograficzne, pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne, doradcze, hotelarskie, ponadto - usługi rzemiosła nieprodukcyjnego o charakterze naprawczym i konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr służących do celów konsumpcji indywidualnej z wyłączeniem usług dotyczących naprawy i konserwacji pojazdów mechanicznych, oraz usługi świadczone w gospodarstwach domowych;
- 17) usługach ogólnospołecznych – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby porządkowo-organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa obejmujące: usługi pośrednictwa finansowego, usługi ubezpieczeniowe, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi administracji publicznej, opieki socjalnej, zdrowia, oświaty i kultury;
- 18) produkcja drobna – należy przez to rozumieć obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej takiej jak: piekarnie, lodziarnie, cukiernie, przy czym powierzchnia całkowita służąca prowadzeniu takiej działalności dla pojedynczego przedsięwzięcia nie może przekroczyć 500m<sup>2</sup>;
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w liniach rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego, której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku z wyłączeniem: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 20) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy określającą wymagane usytuowanie frontowej ściany budynku;
- 21) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, w tym wolno stojący, o powierzchni reklamowej przekraczającej wymiary 6m<sup>2</sup>;
- 22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m<sup>2</sup>.
2. Zakaz realizacji obiektów i zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>.
3. Nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi.
4. Dopuszcza się inne sytuowanie budynków, niż według zasad wskazanych w ust.3, wyłącznie w sytuacji kiedy zachowanie powyższych zasad jest niemożliwe, lub kiedy przedsięwzięcie obejmuje obszar powyżej 3,0ha.
5. Zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy, papy oraz listew plastikowych.
6. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, blach i muru pełnego od strony bezpośrednio przylegającej do publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdných.
7. Ustalenie ust.6 nie obowiązuje w terenach oznaczonych symbolem 1P, 1P,U, 1ITE.
8. W przypadku remontu budynków dopuszcza się utrzymanie istniejącej formy dachu również w przypadku niezgodności z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 5.
9. Nakaz zagospodarowywania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych zielenią urządzoną z elementami małej architektury.
10. Nakaz tworzenia szpalerów drzew wzdłuż dróg publicznych oraz wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych.
11. Zakaz sytuowania urządzeń technicznych, nie będących urządzeniami budowlanymi, w tym urządzeń służących klimatyzacji budynku, na elewacjach i dachach w miejscach widocznych z ulic wyznaczonych w obszarze planu.
12. Nakaz sytuowania i wykonania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych niemających negatywnego wpływu na estetykę otoczenia, oraz utrzymywania tych miejsc w należytym stanie.
13. Nakaz realizacji bram wjazdowych w odległości nie mniejszej niż 5,5m od krawędzi jezdni dróg klasy lokalnej i zbiorczej zapewniający strefę postoju pomiędzy ogrodzeniem a krawędzią jezdni.
14. W obrębie działek budowlanych, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.
15. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację obiektów małej architektury.
16. Ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) wolno stojących nośników reklamowych, z dopuszczeniem:
    - a) wolno stojących szyldów, stanowiących identyfikację firmy, oraz reklam nie będących reklamą wielkoformatową związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki budowlanej,
    - b) tablic informacyjnych z zakresu informacji miejskiej, turystycznej i przyrodniczej;
  - 2) wolno stojących budowli stanowiących konstrukcje wsporcze dla anten telefonii komórkowej;
  - 3) konstrukcji wsporczych dla anten telefonii komórkowej na dachach budynków poza terenami oznaczonymi symbolem 1U; 4U; 5U; 1P.
17. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam na budynkach:
  - 1) dopuszcza się na obiektach budowlanych reklamy wyłącznie na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality;
  - 2) dopuszcza się reklamy na dachach obiektów budowlanych tylko w formie fryzu z liter lub innych znaków graficznych;
  - 3) zakaz lokalizowania reklam wielkoformatowych.
18. Zakaz lokalizowania nowych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty.
19. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, w sytuacji określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
20. Dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem istniejących budynków w należytym stanie technicznym, z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku, w tym geometrii dachów.
21. W obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art.2 ust.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).
22. Ustala się jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne:
  - 1) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem: od 1ZP do 9ZP;
  - 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem: 1KDGP; od 1KDL do 6KDL; 1KDD i 2KDD;

3) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolem: 1KDP i 2KDP;

4) teren usług administracji oznaczony symbolem: 1UA.

23. Zasady zagospodarowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, określonych w ust.22, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziałów 4 i 5.

## **§ 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, za wyjątkiem:

- 1) dróg publicznych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji radiokomunikacyjnych;
- 3) urządzeń przeciwpowodziowych;
- 4) wiercenia w celu zaopatrzenia w wodę;
- 5) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
- 6) parkingów, garaży samochodowych lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych;
- 7) zespołów zabudowy usługowej.

2. Ustalenie ust. 1 nie obowiązuje:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1P;
- 2) dla legalnych przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie planu, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, do wód lub do ziemi;
- 2) zakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się ścieków nieoczyszczonych do gruntu;
- 3) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni tras drogowych;
- 5) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych ze szczelnych nawierzchni: dróg i parkingów do odpowiednich parametrów, przed odprowadzaniem ich do kanalizacji miejskiej, wód powierzchniowych lub ziemi;

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości oraz z zakresu gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy;
- 2) nakaz odbioru odpadów w systemie zorganizowanym z segregacją odpadów u „źródła”;
- 3) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
- 4) zakaz składowania, utylizacji i przetwarzania odpadów, które powstały poza obszarem działki budowlanej;
- 5) zakaz zbierania i magazynowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych;
- 6) zakaz lokalizowania w obrębie obszaru objętego planem zakładów utylizacji i przerobu odpadów.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenach znajdujących się w zasięgu strefy ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego dróg bez zastosowania rozwiązań ograniczających ich uciążliwość do poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) ustala się standardy ochrony przed hałasem:
  - a) obowiązujące dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolem od Z2P do 9ZP,

- b) obowiązujące dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie oznaczonym symbolem 1UO,
- c) obowiązujące dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenach oznaczonych symbolem: od 1MW do 8MW,
- d) obowiązujące dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach oznaczonych symbolem: 1MM,U; 2MM,U; 3MM,U; 1MW,U.

6. Nakaz utrzymania emisji do środowiska na poziomach nie przekraczających dopuszczalnych wartości, od istniejących, przebudowanych i nowo wznoszonych obiektów oraz prowadzonych działalności.

7. W zakresie ochrony powietrza ustala się nakaz stosowania do ogrzewania budynków urządzeń zapewniających standardy emisji do środowiska.

8. Nakaz wyposażenia ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej w urządzenia zapewniające zachowanie czystości.

## **§ 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty:

- 1) budynek przy ulicy Leśnej 10 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 4U, oznaczony na rysunku planu numerem 1;
- 2) hala produkcyjna w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P (na terenie Odlewni Żeliwa „Zawiercie”), oznaczona na rysunku planu numerem 2;
- 3) budynek przy ul. Leśnej 20 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5U, oznaczony na rysunku planu numerem 3;
- 4) budynek przy ul. Leśnej 22 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1MW,U, oznaczony na rysunku planu numerem 4;
- 5) budynek przy ul. Leśnej 24 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1MW,U, oznaczony na rysunku planu numerem 5;
- 6) budynek przy ul. Leśnej 12 w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1P, oznaczony na rysunku planu numerem 6;
- 7) wszystkie, niewymienione w pkt 1 do pkt 6, budynki w obrębie nieruchomości przy ulicy Leśnej 10, zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem 1P.

2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania budynków wymienionych w ust.1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 w historycznej formie bez prawa rozbudowy;
- 2) w budynkach wymienionych w ust.1 pkt 1, 3, 5 i 6 nakaz zachowania cech stylowych budynków w szczególności: gabarytów i formy obiektów, kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów, wystroju elewacji oraz zachowanych elementów wnętrza, detali architektonicznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej – kształt, wielkość i podziały z zachowaniem rysunku profili i materiału;
- 3) w budynku wymienionym w ust.1 pkt 2 ustala się nakaz zachowania cech stylowych obiektu w szczególności: formy i kształtu dachu, detalu wystroju i materiałów elewacji, zachowanych elementów konstrukcyjnych budynku;
- 4) w budynku wymienionym w ust.1 pkt 4 ustala się nakaz zachowania cech stylowych obiektu w szczególności: gabarytów i formy budynku, kształtów i spadków dachów, zachowanych elementów konstrukcyjnych dachu;
- 5) w budynku wymienionym w ust.1 pkt 2 w przypadku zmiany funkcji na usługową ustala się nakaz:
  - a) przywracania cech stylowych, w szczególności wykończeń elewacji i stylowej stolarki okiennej,
  - b) eksponowania zachowanych lub odtworzonych elementów budynku, w szczególności całej elewacji oraz zachowanych historycznych elementów konstrukcyjnych budynku.
- 6) w budynku wymienionym w ust.1 pkt 4 ustala się nakaz przywracania cech stylowych, w szczególności: wykończeń elewacji, stolarki okiennej i pokrycia dachu;
- 7) dopuszcza się włączenie budynku wymienionego w ust.1 pkt 2 w strukturę nowych obiektów usługowych;

8) dopuszcza się zmiany funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1 do pkt 7.

3. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) „A1” – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca otoczenie oraz strefę ekspozycji budynku przy ulicy Leśnej 10 objętego ochroną konserwatorską, w granicach określonych na rysunku planu;
- 2) „A2” – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca otoczenie oraz strefę ekspozycji budynków przy ulicy Leśnej 20, 22 i 24 objętych ochroną konserwatorską, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) „A3” – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca „Odlewnię Żeliwa” przy ulicy Leśnej 10, w granicach określonych na rysunku planu.

4. W strefach ochrony konserwatorskiej A1 i A2, o których mowa w ust.3 pkt 1 i pkt 2, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania wolno stojących urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie szyldów naściennych o powierzchni nie przekraczającej 1,5m<sup>2</sup> stanowiących identyfikację firm działających w obiektach zlokalizowanych w strefie, w ilości nie większej niż 1 reklama/szyld na jedną firmę;
- 3) lokalizowanie budynków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5 z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz stosowania neonów i kolorów fosforyzujących na elewacjach budynków;
- 6) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych od strony dróg;
- 7) nakaz zachowania starodrzewu z dopuszczeniem cięć sanitarnych drzew lub konarów zagrażających bezpieczeństwu.

5. W strefie ochrony konserwatorskiej A3, o której mowa w ust.3 pkt 3 obejmuje się ochroną konserwatorską wszystkie budynki.

6. Nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych: w obrębie obiektów wymienionych w ust.1, stref wymienionych w ust.3 za wyjątkiem realizacji sieci uzbrojenia podziemnego, oraz zabytkowego starodrzewu w strefach wymienionych w ust.3, zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).

7. W całym obszarze planu ustala się nakaz prowadzenia robót ziemnych obejmujących: inwestycje o powierzchni zabudowy przekraczającej 300m<sup>2</sup> oraz inwestycje liniowe o długości przekraczającej 500m, z zapewnieniem nadzoru archeologicznego.

8. W całym obszarze planu ustala się nakaz zachowania starodrzewu z dopuszczeniem cięć drzew lub konarów zagrażających bezpośrednio bezpieczeństwu oraz cięć pielęgnacyjnych drzew pod warunkiem, że jednorazowo zostanie usunięte nie więcej niż 20% masy korony - wszelkie działania przy starodrzewie, w szczególności wycinka, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

## § 7.

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.**

1. W obszarze objętym planem brak terenów górniczych.

2. Na rysunku planu wskazuje się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1,0%, w obrębie których ustala się nakaz prowadzenia wszelkich robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności takich jak:

- wykonywanie urządzeń wodnych oraz wznoszenie innych obiektów budowlanych,
- sadzenie drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowanie materiałów oraz wykonywanie innych robót, w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

3. Na terenach, o których mowa w ust.2, ustala się zakaz lokalizowania budynków oraz obiektów tymczasowych.

## § 8.



## **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Dopuszcza się podziały oraz scalanie i podział nieruchomości.
2. Nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
3. Ustalenia w zakresie minimalnych parametrów wydzielanych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 5.
4. Dopuszcza się scalanie a następnie podział działek pod warunkiem uzyskania parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5.
5. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5 dla infrastruktury technicznej, regulacji granic oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości – polepszenie warunków zagospodarowania oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
6. Dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów wymaganych w ustaleniach szczegółowych w zakresie szerokości frontu działki, w sytuacji kiedy podział nie spowoduje zmniejszenia tej szerokości.
7. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
8. Zakaz wydzielania działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie wskaźnika zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych tj.: ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **§ 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Wszelkie sieci, oznaczone na rysunku planu, mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń planu.
2. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników, przy zachowaniu ustaleń planu.
3. W terenach zabudowy wymienionych w rozdziale 5 ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających infrastruktury komunikacyjnej lub w strefie pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych.
4. Szerokości stref technicznych wskazanych informacyjnie na rysunkach planu mogą ulec zmniejszeniu lub likwidacji.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
  - 2) jako dopuszczalną, realizację stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie wbudowanych w budynki lub dobudowanych do budynków;
  - 3) nakaz zapewnienia całodobowego dojazdu sprzętem ciężkim do istniejących i projektowanych stacji transformatorowych oraz słupów linii wysokiego napięcia;
  - 4) nakaz realizacji nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych podziemnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) zasilanie wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie ścieków miejskim systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
  - 2) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych;
  - 3) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych systemem rozdzielczym;
  - 4) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania.
8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) sukcesywną realizację kanalizacji deszczowej obejmującej tereny dróg publicznych;
  - 2) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych – nakaz ten dotyczy dróg,

placów, parkingów i innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

- 3) dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsącaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach działki budowlanej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w ramach działki budowlanej do późniejszego wykorzystania.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemnych kablowych lub kanalizacji teletechnicznej;
- 2) dopuszcza się, lokalizowanie infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie w obrębie terenów oznaczonych symbolem: 1U, 4U, 5U, 1P;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków lub na budowach przy zachowaniu warunków:
  - a) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej – 1/3 wysokości budynku lub budowli, na której jest lokalizowana,
  - b) maksymalna wysokość konstrukcji wsporczej wraz z urządzeniami nadawczo-odbiorczymi – 9m,
  - c) dopuszcza się przekroczenie przez urządzenie o nie więcej niż 5,0m maksymalnej wysokości zabudowy, określonej w zapisach szczegółowych rozdziału 5, licząc od poziomu terenu do najwyższej położonej części urządzenia.

11. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych ustala się:

- 1) dostawa ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych opartych o proekologiczne nośniki energii (gaz, olej opałowy) z wykluczeniem paliw stałych, o sprawności energetycznej min. 85%, oraz odnawialne nośniki energii.

## **§ 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.**

1. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę istniejących systemów komunikacji.
2. Nakaz lokalizacji głównego wjazdu na działkę z dróg i ulic klasy nie wyższej niż lokalna, chyba że działka posiada dostęp wyłącznie do drogi klasy wyższej lub szczegółowe ustalenia rozdziału 5 wskazują inne rozwiązanie.
3. Zakaz wydzielania dróg wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 8,0m, służących obsłudze więcej niż dwu działek budowlanych.
4. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
5. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1,1 miejsca postojowego na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 0,25 ogólnodostępnego miejsca postojowego na każde mieszkanie;
  - 3) dla usług handlu detalicznego – 2,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych na jednej zmianie, dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 600m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce;
  - 4) dla powierzchni administracyjnych – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych oraz 1,5 miejsca postojowego na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dodatkowo 1 miejsce

postojowe na każdych 5 zatrudnionych;

- 6) dla usług zdrowia – 4 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
- 8) dla pozostałych usług – 2,5 miejsca postojowego na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 9) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

6. Nakaz sytuowania miejsc postojowych, o których mowa w ust.5, w obrębie działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

#### **§ 11.**

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

1. Zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień w odległości mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.

2. Sposób zagospodarowania stref technicznych wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** 1. Ustalenia ogólne zawarte w §4 do §11 są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, 4 lub 5 zapisano inaczej.

2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych odnoszą się do działki budowlanej, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

#### **§ 13.**

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **1KDGP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem drogi, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 14.**

Wyznacza się teren dróg publicznych o symbolu **1KDL** i **2KDL**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zatoki postojowe, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 1KDL – 20,0m;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 2KDL zgodnie z rysunkiem planu, przy czym całkowita szerokość pasa drogowego ul. Senatorskiej – nie mniej niż 20,0m;
- 5) nakaz realizacji ścieżki rowerowej;
- 6) nakaz realizacji ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,5m;
- 7) nakaz realizacji ścieżek pieszych i rowerowych jako powierzchni utwardzonych wyłącznie w oparciu o kostkę betonową lub kamień;
- 8) nakaz wyposażenia ścieżek pieszych i rowerowych w oświetlenie oraz kosze na śmieci;
- 9) nakaz oddzielenia jezdni od ciągów pieszych i rowerowych szpalerem drzew;
- 10) minimalna szerokość ciągu zieleni rozdzielającego jezdnię od ciągów pieszych i rowerowych – 1,5m.

#### **§ 15.**

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **3KDL** do **5KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura komunikacyjna, zatoki postojowe, zieleń urządzona;
- 3) linie rozgraniczające zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym.

#### **§ 16.**

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **6KDL**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, zieleń urządzona, ścieżki piesze i rowerowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz realizacji ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 2,5m.

#### **§ 17.**

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **1KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się remonty istniejących budynków bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
- 5) zakaz wydzielania działek.

#### **§ 18.**

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **2KDD**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 19.**

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej o symbolu **1KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5,0m.

#### **§ 20.**

Wyznacza się teren drogi wewnętrznej o symbolu **2KDW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, zieleń urządzona;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **§ 21.**

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych o symbolach **1KDP** i **2KDP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 6m z dopuszczeniem przewężenia ciągu oznaczonego symbolem 2KDP jak na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji ścieżek pieszych i rowerowych jako powierzchni utwardzonych wyłącznie w oparciu o kostkę betonową lub kamień;
- 5) nakaz wyposażenia ścieżek pieszych i rowerowych w oświetlenie, ławki oraz kosze na śmieci.

## **§ 22.**

Wyznacza się tereny parkingów i garaży o symbolach od **1KG** do **5KG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – garaże i parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzone, urządzenia ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizowania nowych garaży w terenie oznaczonym symbolem 5KG;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków w odległości:
  - a) nie mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1WS (zgodnie z rysunkiem planu), dla terenu oznaczonego symbolem 2KG,
  - b) nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1WS (zgodnie z rysunkiem planu), dla terenu oznaczonego symbolem 3KG,
  - c) nie mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 4KDL, oraz zgodnie z rysunkiem planu od ciągu pieszo rowerowego w terenie oznaczonym symbolem 2KDP, dla terenu oznaczonego symbolem 4KG;
- 5) maksymalna wysokość budynków garażowych – 3,5m;
- 6) dachy płaskie;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 9) dopuszcza się wykończenie ścian wyłącznie tynkami w kolorach pastelowych;
- 10) nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód**

## **§ 23.**

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych o symbolach od **1WS** do **3WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rzeka Warta;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury hydrotechnicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich umożliwiających ruch pieszy i rowerowy.

## **§ 24.**

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej o symbolach od **1ZP** do **9ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa i rekreacyjna o charakterze ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji, obiekty tymczasowe w tym altany i zadaszenia;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem 2ZP i 7ZP dopuszcza się realizację obiektów gastronomicznych;
- 4) dla przeznaczenia, o którym mowa pkt 3 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku lub obiektu tymczasowego – 60m<sup>2</sup>,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
  - d) wysokość zabudowy - do 6m,
  - e) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - f) minimalna odległość budynku od linii rozgraniczającej teren – 10m;
- 5) nakaz realizacji ścieżek pieszych o przebiegu zbliżonym do wskazanego na rysunku planu – obowiązuje

- zachowanie ciągłości ścieżek w obrębie planu;
- 6) nakaz realizacji ścieżek pieszych jako powierzchni utwardzonych wyłącznie w oparciu o kostkę betonową lub kamień;
  - 7) nakaz wyposażenia ścieżek pieszych w oświetlenie, ławki oraz kosze na śmieci;
  - 8) nie ustala się minimalnych parametrów wydzielanych działek.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

#### **§ 25.**

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach od **1MW** do **8MW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 6,
  - f) dachy płaskie, z dopuszczeniem w terenie oznaczonym symbolem 6MW i 8MW dachów spadzistych o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 4) dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako obiekty wolno stojące lub lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne;
- 5) dla wolno stojących obiektów usługowych obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i standardów kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 150m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - c) wysokość zabudowy - do 8m,
  - d) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 6) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – 20% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej;
- 7) usługi wbudowane w budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie w obrębie pierwszej kondygnacji nadziemnej lub kondygnacji podziemnych;
- 8) dopuszcza się usługi w ramach lokalu mieszkalnego, przy czym prowadzona działalność nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej tego lokalu;
- 9) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i grupowych;
- 10) ustalenie pkt 9 nie obowiązuje w terenie oznaczonym symbolem 7MW;
- 11) maksymalna wysokość garaży lokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 7MW – 4,0m;
- 12) dopuszcza się ujęcie w bilansie miejsc postojowych, parkingów i garaży zlokalizowanych w bezpośrednio przyległym terenie oznaczonym symbolem ...KG, wyłącznie na podstawie prawa do dysponowania nieruchomością;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem

1KDGP,

b) 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL i 3KDL,

c) 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL,

d) 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL,

e) 4,0m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2KDP,

f) 4,0m lub 6,0m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL;

14) zakaz realizacji obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z drogi w terenie oznaczonym symbolem 1KDGP;

15) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>.

## § 26.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej o symbolach od **1MM,U** do **3MM,U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, drogi wewnętrzne, garaże, obiekty gospodarcze, zieleń urządzona;
- 3) nakaz sytuowania budynków równolegle w stosunku do przyległej drogi;
- 4) wydzielanie działek budowlanych wyłącznie prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 5) nakaz kształtowania obiektów w granicach działki budowlanej jako jednolite w formie, kolorze i materiale;
- 6) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
  - e) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,0m,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 550m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 18,0m;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
  - f) minimalna szerokość elewacji frontowej segmentu – 7,0m,
  - g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 280m<sup>2</sup>;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 350m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
  - f) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
  - g) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług – do 30% powierzchni użytkowej budynku,
  - h) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 10) dla zabudowy usługowej ustala się:
- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,45,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 400m<sup>2</sup>;
- 11) dla budynków z zakresu zagospodarowania towarzyszącego ustala się:
- a) zakaz realizacji w obrębie działki budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku towarzyszącego zabudowie z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku towarzyszącego zabudowie jednorodzinnej – 70m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość budynku – 5,5m,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL,
  - b) 6,0m lub 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL,
  - c) 10,0m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 2WS,
  - d) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP.

## § 27.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o symbolu **1MW,U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, drogi wewnętrzne, garaże, zieleń urządzona;
- 3) sytuowanie budynków równolegle w stosunku do przyległej drogi;
- 4) wydzielanie działek budowlanych wyłącznie prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 5) nakaz kształtowania obiektów w granicach działki budowlanej jako jednolite w formie, kolorze i materiale;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0m;
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 11) minimalna szerokość elewacji frontowej – 15m;
- 12) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połąci od 25° do 45°;



- 13) dla budynków z zakresu zagospodarowania towarzyszącego ustala się:
  - a) zakaz realizacji w obrębie działki budowlanej więcej niż jednego wolno stojącego budynku towarzyszącego zabudowie z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku – 80m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość budynku – 5,5m,
  - d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 14) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800m<sup>2</sup>;
- 15) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0m;
- 16) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Leśnej,
  - b) 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5KDL;
- 17) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej A2, – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.3 i 4;
- 18) budynki oznaczone na rysunku planu numerem 4 i 5 obejmuje się ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.1 i 2;

#### **§ 28.**

Wyznacza się teren zabudowy usługowej o symbolu **1U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług ogólnospołecznych, parkingi terenowe i wielopoziomowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, zieleń urządzone;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) minimalna powierzchnia zabudowy budynku o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym – 350m<sup>2</sup>;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
- 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
- 9) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 10) minimalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
- 11) dachy płaskie z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
- 12) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000m<sup>2</sup>;
- 13) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 35,0m;
- 14) parametry, o których mowa w pkt 4 i pkt 5, nie obowiązują dla działek zagospodarowanych jako ogólnodostępne parkingi terenowe;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP,
  - b) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Gen. Sikorskiego,
  - c) 20,0m od linii rozgraniczających teren od bezpośrednio sąsiadujących terenów zabudowy;
- 16) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Gen Sikorskiego lub poprzez strefę wjazdu, wskazaną na rysunku planu, z drogi głównej ruchu przyspieszonego w terenie oznaczonym symbolem 1KDGP;
- 17) poza strefą wjazdu, o której mowa w pkt 16, dopuszcza się włączenia do drogi głównej ruchu

przyspieszonego w terenie oznaczonym symbolem 1KDGP wyłącznie na zasadach prawoskrętów;

18) dla istniejącej stacji benzynowej zlokalizowanej na działkach nr 1/9 i 1/12 ustala się:

- a) zakaz rozbudowy o funkcje związane z obsługą pojazdów mechanicznych tj.: stanowiska tankowania i napraw pojazdów, myjnie,
- b) dopuszcza się:
  - roboty budowlane związane z utrzymaniem istniejących obiektów w należyłym stanie technicznym,
  - wymianę obiektów w celu podwyższenia standardu użytkowego,
  - dostosowanie obiektów do obowiązujących przepisów.
- c) dopuszcza się lokalizowanie funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach określonych w pkt 1 do pkt 16.

### § 29.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach **2U** i **3U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych, ogólnospołecznych oraz produkcja drobna, parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkaniowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę funkcji mieszkaniowych bez prawa lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji produkcyjnych bez prawa rozbudowy obiektów, mającej na celu zwiększenie produkcji;
- 5) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu z zakresu produkcji drobnej – 250m<sup>2</sup>;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 2U – 9,0m;
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w terenie oznaczonym symbolem 2U – 2;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3U - 11,0m;
- 12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w terenie oznaczonym symbolem 3U - 3
- 13) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci 25<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>;
- 14) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 600 m<sup>2</sup>;
- 15) w terenie oznaczonym symbolem 3U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP;
- 16) obsługa komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 1KDD lub 2KDD, z dopuszczeniem utrzymania istniejących wjazdów z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP.

### § 30.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach **4U** i **5U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych oraz usług ogólnospołecznych, parkingi terenowe lub wielopoziomowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – produkcja drobna, funkcje mieszkaniowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 5U dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę istniejących obiektów produkcyjnych;

- 4) zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym;
- 5) maksymalny udział powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej:
  - a) 25% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej,
  - b) 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 6) zakaz lokalizowania funkcji mieszkalnych w obrębie parteru budynku;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,8;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 10) minimalna powierzchnia zabudowy budynku o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym – 350m<sup>2</sup>;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
- 12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
- 13) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 14) minimalna szerokość elewacji frontowej – 25,0m;
- 15) dachy płaskie z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
- 16) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 3000m<sup>2</sup>;
- 17) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40,0m;
- 18) parametry, o których mowa w pkt 8 i pkt 9, nie obowiązują dla działek zagospodarowanych jako ogólnodostępne parkingi terenowe;
- 19) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Leśnej w terenie oznaczonym symbolem 4U,
  - b) 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Leśnej w terenie oznaczonym symbolem 5U,
  - c) 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej oznaczonych symbolem 2KDL;
- 20) ustala się, w terenie oznaczonym symbolem 4U, obowiązującą linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej oznaczonych symbolem 1KDL;
- 21) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 4U wyłącznie z dróg lokalnych oznaczonych symbolem 1KDL i/lub 2KDL;
- 22) obsługa komunikacyjna działek budowlanych w terenie oznaczonym symbolem 5U z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 23) część terenu oznaczonego symbolem 4U, zgodnie z rysunkiem planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej A1 – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.3 i 4;
- 24) część terenu oznaczonego symbolem 5U, zgodnie z rysunkiem planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej A2 – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.3 i 4;
- 25) budynki oznaczone na rysunku planu numerem 1 i 3 obejmuje się ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.1 i 2.

### § 31.

Wyznacza się tereny usług administracji o symbolach **1UA i 2UA**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu usług administracji publicznej i niepublicznej, usługi ogólnospołeczne, parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkaniowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 2UA utrzymanie i rozbudowę funkcji mieszkaniowych bez prawa lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej;

- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) wskaźnik, o którym mowa w pkt 6, nie obowiązuje dla działek zagospodarowanych jako ogólnodostępne parkingi terenowe;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
- 10) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 11) minimalna szerokość elewacji frontowej – 20m;
- 12) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 13) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 14) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25,0m;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP,
  - b) 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Leśnej,
  - c) 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL,
  - d) 10,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL.

### § 32.

Wyznacza się teren usług oświaty o symbolu **1UO**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji, usługi gastronomii, funkcje mieszkaniowe, zieleń urządzona;
- 3) dopuszcza się zmianę podstawowej funkcji budynków, włącznie z przebudową i rozbudową, z usług oświaty na: funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi, usługi zdrowia i/lub administracji, wyłącznie w przypadku przekształceń strukturalnych powodujących, że obiekty przestały pełnić dotychczasową funkcję;
- 4) w ramach usług gastronomii dopuszcza się wyłącznie stołówki;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
- 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 9) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
- 10) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 11) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL.

### § 33.

Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz zabudowy usługowej o symbolu **1P,U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń urządzona;
- 3) zakaz składowania materiałów niebezpiecznych;

- 4) zakaz składowania odpadów wytworzonych poza terenem;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 10) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 0° do 10° lub od 25° do 45°;
- 11) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
- 12) minimalna szerokość frontu działki – 25m;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL,
  - b) 15,0m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1WS,
  - c) 6,0m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL;
- 14) obsługa komunikacyjna terenu bezpośrednio lub pośrednio z przyległych dróg publicznych.

#### **§ 34.**

Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu **1P**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym nie stanowiących rozbudowy istniejącej działalności;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
- 8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 7 nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych;
- 10) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci od 0° do 10° lub od 25° do 45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Leśnej,
  - b) 4,0m od linii rozgraniczających teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL;
- 12) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i obsługi strefy wjazdu tj. portierni lub wagi samochodowej;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie bezpośrednio z ul. Leśnej;
- 14) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej A1, – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.3 i 4;
- 15) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej A3, – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.5;
- 16) budynki oznaczone na rysunku planu numerem 2 i 6 oraz budynki, o których mowa w §6 ust.1 pkt 7 obejmuje się ochroną konserwatorską – obowiązują ustalenia zawarte w §6 ust.1 i 2.

### **§ 35.**

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki o symbolu **1ITE**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – inne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, place, dojścia i dojazdy;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – w odległości 12,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 6,0m.

### **§ 36.**

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa o symbolu **1ITC**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia końcowe**

### **§ 37.**

Dla wszystkich terenów w obrębie opracowania ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent).

### **§ 38.**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zawierciu.

### **§ 39.**

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

### **§ 40.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zawiercie.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**mgr Marek Koziół**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Działając na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413).

**- Rada Miejska w Zawierciu**

**rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zawiercia, uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów: Śródmieście – część II.

**§ 1.** Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Irenę Mędlewicz, dotyczącej przeznaczenia działki nr 2/2 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy usługowej z możliwością realizacji przychodni zdrowia.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

**§ 2.** Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Irenę Mędlewicz, dotyczącej przeznaczenia terenu 30-40% działki nr 2/2 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy inwestycyjnej.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

**§ 3.** Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przy Al. J. Piłsudskiego 2, dotyczącej przeznaczenia działki nr 30/4 k.m. 40 obręb Zawiercie, na teren zabudowy usługowej lub teren garaży i parkingów.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

**§ 4.** Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Odlewnię Żeliwa S.A. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Leśnej 10, dotyczącej nie obejmowania ochroną konserwatorską obiektów oznaczonych na rysunku projektu planu numerami 1 (budynek administracyjny) i 2 (hała produkcyjna) zlokalizowanych na działkach nr 20/3 i 20/8 k.m. 37 obręb Zawiercie.

Uwagi nie uwzględnia się w całości ze względu na potrzebę ochrony konserwatorskiej najbardziej wartościowych obiektów na terenie Odlewni, co wynika z wymagań w zakresie ochrony konserwatorskiej określonych na etapie wniosków do planu, przez organ uprawniony, czyli Śląski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej zostały w dalszej procedurze sporządzania planu pozytywnie uzgodnione przez Śląski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, który ponadto wprowadził dodatkowe wymagania, obejmując strefą ochrony konserwatorskiej cały obszar Odlewni Żeliwa.

**§ 5.** Nie uwzględnić w całości uwag, wniesionych przez TalCo Management Brunengraber Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Księżycowej 66 B, dotyczących:

1. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m<sup>2</sup>”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.

2. Wykreślenia z §4 pkt 2 słów „i zespołów”.

Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego

stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, zaproponowanego w planie ładu przestrzennego, na sposoby zagospodarowania działki budowlanej nieprzewidywane przez sporządzającego plan. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).

3. Dopuszczenia na terenach usługowych oznaczonych symbolem 1U i 5U realizacji obiektów jednokondygnacyjnych.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie cennej przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do typowych obiektów tworzących ściśle centrum Miasta. Celem sporządzenia planu jest stworzenie przestrzeni publicznej w centrum miasta, poprzez zmianę przeznaczenia terenów przemysłowych i przemysłowych na tereny usługowe z zabudową charakterystyczną dla ścisłego centrum. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

**§ 6.** Nie uwzględniać w całości uwag, wniesionych przez P.P.U.H. „Jan\*M\*Jan” Sp. J. J. Bugaj i M. Pasia z siedzibą w Zawierciu przy ul. Glinianej 63, dotyczących:

1. Dopuszczenia, funkcji usługowej - handlu wielkopowierzchniowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>) na terenie oznaczonym symbolem 5U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m<sup>2</sup>”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.

3. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 ust. 2 w brzmieniu „zakaz realizacji obiektów i zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”.

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej „obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>” ze względu na niezgodność takiego przeznaczenia z ustaleniami studium oraz w części dotyczącej „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”.

Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, określanego w planie ładu przestrzennego, na nieprzewidziane przez sporządzającego plan, sposoby zagospodarowania działki budowlanej. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).

4. Propozycji wprowadzenie do ustaleń planu jednoznacznego zapisu pozwalającego na zabudowę jednokondygnacyjną np. poza frontem ulic w zamian zapisu §4 ust.3 zakazującego realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 150m<sup>2</sup>.

5. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt.13 tj. ustalenia 2 kondygnacji nadziemnych jako minimalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 5U.

Uwag, o których mowa w pkt 4 i pkt 5, nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do obiektów charakterystycznych dla ścisłego centrum Miasta. Dopuszczenie zabudowy jednokondygnacyjnej, w tym szczególnie zabudowy produkcyjnej, nawet wewnątrz terenów, będzie prowadzić do dalszej degradacji obszaru poprzez jego dalsze zainwestowanie zabudową o niskim standardzie, bardzo utrudniając, lub nawet całkowicie uniemożliwiając w przyszłości jego prawidłowy kierunek rozwoju, czyli kierunek usługowy o średnim i wysokim standardzie. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju



przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

6. Dokonania zmian Studium umożliwiających nie tylko prowadzenie w rejonie ulicy Senatorskiej działalności produkcyjnej, ale również poszerzenie tej działalności.

Procedura sporządzania planu nie obejmuje zmiany ustaleń studium, w związku z czym uwaga jest bezpodmiotowa.

**§ 7.** Nie uwzględnić w całości uwagi, wniesionej przez Panią Adrianę Markiewicz-Drozdowską, dotyczącej wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt.18 tj. zasad umieszczania reklam na budynkach w terenie oznaczonym symbolem 3U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i harmonii wizualnej centralnej części miasta, również poprzez ograniczanie zagrożeń wynikających z całkowicie dowolnego rozmieszczania reklam. Zarzuty, że zapisy planu ograniczają konstytucyjne prawo własności, zasadę swobody działalności gospodarczej oraz prawo człowieka do wolności, są nieuprawnione gdyż zgodnie z art. 64. ust.3 Ustawy Zasadniczej - Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy [...], a z takim przypadkiem mamy właśnie tutaj do czynienia. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art.6 mówi, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości [...] oraz każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego [...], w związku z czym ustawodawca dopuścił ograniczenie ustaleniami planu, wykonywania prawa własności, w ramach i granicach delegacji ustawowej. Potrzeba regulacji z zakresu rozmieszczania reklam, w tym na budynkach, wynika z art.15 ust.2 ustawy, czyli obowiązkowego określania w planie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a niewątpliwie reklama i urządzenia reklamowe są elementami, które wprowadzają znaczące zagrożenia dla ładu przestrzennego, w związku z czym wymagają regulacji w planie. Ponadto ustalenia niniejszego planu nie uniemożliwiają realizacji reklam, a jedynie regulują zasady ich rozmieszczania i lokalizowania oraz ograniczają ich gabaryty.

**§ 8.** Nie uwzględnić w całości uwag, wniesionych przez Marka s.c. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Łagodnej 1, dotyczących:

1. Zachowania przeznaczenia produkcyjno – usługowego terenu oznaczonego symbolem 5U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium. Studium jednoznacznie określa przeznaczenie tych terenów dla funkcji:

usługowych, centrotwórczych – handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, administracji, oświaty, sportu i rekreacji, turystyki, biura, usług bankowych, pocztowych, ubezpieczeniowych, agend biur turystycznych i innych nieuciążliwych – jako podstawowych,

produkcyjnych jako dopuszczalnych – dopuszczalna wyłącznie adaptacja istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy. Nie dopuszcza się lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych,

mieszkaniowej wielorodzinnej jako uzupełniającej – dopuszczalnej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia odpowiednich poziomów uciążliwości wydzielonym w m.p.z.p. terenom przeznaczonym dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym nie istnieje możliwość ustalenia na tym terenie usług i produkcji na równych zasadach.

2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt 4 tj. „zakazu lokalizowania nowych przedsięwzięć o charakterze produkcyjnym" na terenie oznaczonym symbolem 5U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium. Studium dopuszcza funkcje produkcyjne wyłącznie w zakresie adaptacji istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy i nie dopuszcza lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych.

3. Zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej w terenie oznaczonym symbolem 5U, do: 36% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej, do 70% powierzchni użytkowej budynku.

Zaproponowane w ustaleniach planu parametry dotyczące maksymalnego udziału powierzchni użytkowej o funkcji mieszkalnej do: 25% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej i 50% powierzchni użytkowej budynku, są już wartościami bardzo wysokimi. Dalsze podniesienie tych wartości będzie prowadzić do zmiany charakteru terenu z usługowego na mieszkaniowo-usługowy, należący do terenów wymagających ochrony przed hałasem, co utrudniłoby prowadzenie działalności usługowej i produkcyjnej na tym terenie.

4. Zwiększenia wskaźnika zabudowy powyżej 0,6 i wskaźnika intensywności zabudowy powyżej 1,8 dla terenu oznaczonego symbolem 5U.

Zaproponowany w ustaleniach planu parametr dotyczący maksymalnego wskaźnika zabudowy na poziomie 0,6 jest wartością bardzo wysoką, w szczególności biorąc pod uwagę potrzeby w zakresie zapewnienia dojazdów, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, oraz zachowania wymaganych odległości od granicy działki budowlanej. W związku z powyższym podnoszenie parametru powyżej wartości określonej w planie, nie jest uzasadnione i może prowadzić do skrajnie dużych różnic w sposobie zagospodarowania nieruchomości, co plan powinien eliminować.

Zaproponowana w planie maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 1,8 jest wielkością maksymalną wynikającą z ustaleń studium. Studium określiło maksymalną intensywność na poziomie 1,5 i dopuścić w uzasadnionych przypadkach zwiększenie tego parametru o nie więcej niż 20%, co daje właśnie maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,8.

5. Nie ograniczania w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5U minimalnej powierzchni zabudowy budynku o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym do 350m<sup>2</sup>.

6. Zmiany minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej, na terenie oznaczonym symbolem 5U, z 3000m<sup>2</sup> do 850m<sup>2</sup>.

7. Zmiany minimalnej szerokości frontu wydzielanej działki budowlanej, na terenie oznaczonym symbolem 5U, z 40m do 20,0m.

Uwag, o których mowa w pkt 5, pkt 6 i pkt 7 nie uwzględnia się gdyż parametry dotyczące powierzchni wydzielanych działek, ich frontów oraz minimalnej powierzchni zabudowy budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, mają za zadanie dookreślić rolę obszaru w strukturze miasta, co jest celem przewodnim sporządzanego planu. Nadmierne rozdrobnienie własności będzie prowadzić do nieefektywnego wykorzystania przestrzeni oraz potrzeby realizacji gęstego wewnętrznego układu komunikacyjnego, czego winno się unikać, biorąc pod uwagę docelowy charakter terenów. Ewentualne wprowadzenie proponowanych, przez składającego uwagę, parametrów podziału pozwoli potencjalnie wydzielić na terenach usługowych w kwartale ulic: Leśna, Sienkiewicza, Senatorska około 120 działek budowlanych i może spowodować, że bezpośredniej obsługi z ulic publicznych (wjazdów) będzie wymagać około 45 działek budowlanych. Dopuszczenie tak drobnoziarnistej struktury własności i będzie powodować znaczne problemy z dostępnością komunikacyjną działek budowlanych, potencjalnie bardziej niekorzystne obciążenie dróg publicznych wjazdami, prowadzące do pogorszenia parametrów dróg, oraz trudności w realizacji pożądaných, większych powierzchniowo zamierzeń inwestycyjnych na skutek rozproszenia drobnej zabudowy. Dopuszczenie budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego o powierzchni nie mniejszej niż 350m<sup>2</sup> ma na celu dopasowanie struktury zabudowy do proponowanej w planie struktury własności, przy założeniu, że należy ograniczyć potencjalną możliwość realizacji w ramach działki budowlanej wielu drobnych obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego, zamiast pojedynczego obiektu lub grupy obiektów o gabarytach odpowiadających charakterystyce tej części miasta. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki na poziomie 3000m<sup>2</sup>, minimalna intensywność na poziomie 0,2 oraz minimalna wysokość 2 kondygnacje, wskazuje że minimalna powierzchnia zabudowy (gabaryt budynku) nie powinna być mniejsza niż 300m<sup>2</sup> (przy dwu pełnych kondygnacjach). W związku z powyższym, zapisy zapewnią realizację budynków o zbliżonych gabarytach oraz nie dopuszczają do nadmiernego rozdrobnienia struktury zabudowy, co byłoby poważnym zagrożeniem dla ładu przestrzennego.

8. Nie ograniczania, w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego symbolem 5U, konstrukcji dachów wyłącznie do dachów płaskich, przekryć łukowych i łupinowych.

Ograniczenie geometrii dachów wyłącznie do dachów płaskich, przekryć łukowych i łupinowych ma na celu regulację ładu przestrzennego, w szczególności biorąc pod uwagę określone dla tego terenu minimalne powierzchnie zabudowy budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego. Rozstrzygając, czy dla tego terenu lepszym rozwiązaniem będzie narzucenie dachów spadzistych o jednorodnym kącie nachylenia połaci czy też zastosowanie dachów płaskich, przyjęto że znacznie korzystniejszym rozwiązaniem, ze względu na skalę potencjalnych zamierzeń inwestycyjnych, będzie dopuszczenie wyłącznie dachów płaskich z odstępstwem dla nowoczesnych przekryć łukowych i łupinowych. Eliminacja możliwości realizacji jednocześnie dachów spadzistych i płaskich będzie przyczynkiem do ujednolicenia charakteru zabudowy na tym terenie, a więc w efekcie przyczyni się do poprawy ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej.

**§ 9.** Nie uwzględniać w części uwagi, wniesionej przez Marka s.c. z siedzibą w Zawierciu przy ul. Łagodnej 1, dotyczącej wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt 3 o treści: „dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę istniejących obiektów produkcyjnych, przy czym łączny maksymalny wzrost powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych w obrębie działki budowlanej nie może wynieść więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów, liczonej na dzień wejścia w życie planu”.

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej całkowitego zniesienia ograniczeń w zakresie lokalizowania funkcji produkcyjnych na terenie oznaczonym symbolem 5U ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium, które dla tego terenu dopuszcza funkcje produkcyjne wyłącznie w zakresie adaptacji istniejących funkcji produkcyjnych z prawem rozbudowy i nie dopuszcza lokalizowania nowych inwestycji stanowiących odrębną własność o funkcjach produkcyjnych.

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej ograniczeń rozbudowy obiektów produkcyjnych, poprzez rezygnację w §30 pkt 3 z treści „[...]”, przy czym łączny maksymalny wzrost powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych w obrębie działki budowlanej nie może wynieść więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów, liczonej na dzień wejścia w życie planu”.

**§ 10.** Nie uwzględnic w całości uwag, wniesionych przez FOB-DECOR z siedzibą w Zawierciu przy ul. Leśnej 20, dotyczących:

1. Dopuszczenia, funkcji usługowej - handlu wielkopowierzchniowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>) na terenie oznaczonym symbolem 5U.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium.

2. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 pkt 1 w brzmieniu: „Zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 600m<sup>2</sup>”.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na niezgodność proponowanego rozwiązania z ustaleniami studium.

3. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §4 ust. 2 w brzmieniu „zakaz realizacji obiektów i zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”.

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej „obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>” ze względu na niezgodność takiego przeznaczenia z ustaleniami studium oraz w części dotyczącej „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”.

Zapis §4 pkt 2 planu w części dotyczącej zakazu realizacji [...] „zespołów obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>”, ma na celu jednoznaczne dookreślenie ograniczeń w zakresie lokalizowania, w obrębie działki budowlanej, zabudowy o charakterze handlowym o łącznej powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zaproponowany zapis, wymieniający poza obiektami handlowymi również „zespoły obiektów handlowych”, jednoznacznie rozstrzyga, w ramach ustaleń planu, wątpliwości interpretacyjne (poruszane już na debacie publicznej) wynikające z definicji art.2 pkt 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące kwestii rozumienia pojęcia „obektu handlowego stanowiącego jedną całość techniczno-użytkową”, a więc jednoznacznie rozstrzyga, przy pomocy dostępnych w planie środków, o powierzchni usług handlu w obrębie działki budowlanej, nie narażając, określanego w planie ładu przestrzennego, na nieprzewidziane przez sporządzającego plan, sposoby zagospodarowania działki budowlanej. Ponadto dodatkowe ograniczenie dotyczące lokalizowania „zespołów obiektów handlowych” jest w pełni zgodne z potrzebami, wyrażanymi przez Radę Miasta, w zakresie kształtowania przestrzeni o charakterze publicznym centralnej części miasta (a takimi niewątpliwie są tereny, na których dominować będą ogólnodostępne usługi handlu).

4. Propozycji wprowadzenie do ustaleń planu jednoznacznego zapisu pozwalającego na zabudowę jednokondygnacyjną np. poza frontem ulic w zamian zapisu §4 ust.3 zakazującego realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 150m<sup>2</sup>.

5. Wykreślenia z projektu planu ustaleń §30 pkt.13 tj. ustalenia 2 kondygnacji nadziemnych jako minimalnej wysokości zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 5U.

Uwag, o których mowa w pkt 4 i pkt 5, nie uwzględnia się ze względu na potrzebę kształtowania zabudowy w ścisłym centrum miasta przy zachowaniu parametrów zapewniających optymalne wykorzystanie przestrzeni oraz zapewnienie ładu przestrzennego poprzez eliminację możliwości lokalizowania obiektów, które trudno zakwalifikować do obiektów charakterystycznych dla ścisłego centrum Miasta. Dopuszczenie zabudowy jednokondygnacyjnej, w tym szczególnie zabudowy produkcyjnej, nawet wewnątrz terenów, będzie prowadzić do dalszej degradacji obszaru poprzez jego dalsze zainwestowanie zabudową o niskim standardzie, bardzo utrudniając, lub nawet całkowicie uniemożliwiając w przyszłości jego prawidłowy kierunek rozwoju, czyli kierunek usługowy o średnim i wysokim standardzie. W związku z powyższym uwzględnienie uwag powodowałoby nadmierne zagrożenie dla ładu przestrzennego i kształtowania pożądanego kierunku rozwoju przestrzeni, które w dużej mierze będą przestrzeniami o charakterze publicznym.

6. Dokonania zmian Studium umożliwiających nie tylko prowadzenie w rejonie ulicy Senatorskiej działalności produkcyjnej, ale również poszerzenie tej działalności.

Procedura sporządzania planu nie obejmuje zmiany ustaleń studium, w związku z czym uwaga jest bezpodmiotowa.

7. Wyłączenia ze strefy ochrony konserwatorskiej budynku i terenu przy ul. Leśnej 20.

Uwagi nie uwzględnia się ze względu na potrzebę objęcia ochroną konserwatorską zachowanych, wartościowych obiektów o charakterze historycznym, w szczególności że budynek przy ul. Leśnej 20 jest doskonale zachowany w historycznej formie a jego otoczenie pozwala zachować strefę ekspozycji. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia z zakresu ochrony konserwatorskiej budynku zostały, w dalszej procedurze sporządzania planu, pozytywnie uzgodnione przez kompetentny organ, tj. ŚWKZ w Katowicach (początkowo wizji lokalnej w terenie). Stanowisko ŚWKZ dodatkowo zostało potwierdzone w trakcie nieformalnej rozmowy

telefonicznej w dniu 21.12.2009r. w sprawie możliwości uwzględnienia niniejszej uwagi.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**mgr Marek Kozieł**

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH  
W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413),

**- Rada Miejska w Zawierciu**

**rozstrzyga**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji, należących do zadań własnych gminy z zakresu:

1) infrastruktury komunikacyjnej i drogowej obejmującej:

- a) realizację ciągu pieszo-rowerowego w drogach oznaczonych symbolem 1KDL i 2KDL,
- b) realizację ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KDP i 2KDP,
- c) realizację drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL,
- d) realizację ciągów pieszo-rowerowych w terenach oznaczonych symbolem ...ZP,
- e) realizację kładki pieszej w drodze lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL.

2) infrastruktury technicznej obejmującej:

- a) realizację kanalizacji deszczowej drogi, o której mowa w pkt 1 lit.c
- b) realizację oświetlenia ulicznego ciągów pieszo-rowerowych i ulic, o których mowa w pkt 1, będzie Miasto Zawiercie.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust.1 będą:

- a) środki własne miasta Zawiercie,
- b) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych,
- c) partnerstwo publiczno-prywatne.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust.1 – sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**Przewodniczący Rady  
Miejskiej**

**mgr Marek Kozieł**

**Rysunek Planu**