

**Uchwała Nr V/31/11  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach**

z dnia 8 lutego 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice**

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz.1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)

**Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach**

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice,

**uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Czechowice -Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice obejmującej tereny położone w rejonie południowej części centrum miasta Czechowice-Dziedzice, zwany dalej "planem", o powierzchni ok. 373 ha, wyznaczony jest na rysunku planu granicami obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu Nr XI/79/07 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 9 lipca 2007 r., wraz z uchwałami zmieniającymi:

1) uchwała nr XXXI/286/09 z dnia 31 marca 2009 r.;

2) uchwała nr XXXII/300/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r..

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

1) Rysunek planu, obrazujący w formie przestrzennej i graficznej ustalenia planu, sporządzony w formie cyfrowej na mapach w skali 1:1000, wydrukowany w formie zmniejszonej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie rozpatrzenia uwag do planu, stanowi załącznik nr 2;

3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym barwne oznaczenia graficzne i symbole (literowe i numerowe) wyróżniające poszczególne tereny;

3) linie zabudowy obowiązujące;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) pierzeje ulic i placów wymagające ochrony;

6) pierzeje ulic i placów wymagające ukształtowania;

7) budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu;

8) strefa ochrony konserwatorskiej;

9) obszar przestrzeni publicznej;

- 10) obszar zieleni wysokiej wymagającej ochrony;
- 11) szpalery drzew wymagające ochrony;
- 12) szpalery drzew wymagające ukształtowania;
- 13) obszary potencjalnie narażone na zalewanie wodami opadowymi i powódź.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu oraz treść mapy zasadniczej mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, przy czym należy uwzględnić przypisane dla nich i odnoszące się do nich uwarunkowania, o ile występują, przede wszystkim przy uwzględnieniu ust.3.

3. Ustalenia planu nie wykluczają stosowania przepisów ustaw, rozporządzeń i norm oraz innych aktów prawa miejscowego obowiązujących w zakresie dotyczącym danego przedsięwzięcia i zamierzenia inwestycyjnego oraz sposobu użytkowania i wykorzystania terenu.

**§ 3.** Ustalenia planu w części tekstowej zostały podzielone na:

- 1) rozdział 1 - przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 - ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu w podziale na:
  - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone w § 4;
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 5;
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 6;
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w § 7;
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w § 8;
  - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 9;
  - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów określone w § 10;
  - h) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości określone w § 11;
  - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy określone w § 12;
  - j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 13;
  - k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów określony w § 14;
  - l) stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określony w § 15;
- 3) rozdział 3 - ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, o których mowa w § 4 ust. 1;
- 4) rozdział 4 - przepisy końcowe.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu**

**§ 4. 1.** Określa się następujące przeznaczenie terenów, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) **MN** o numerach od 1 do 30 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU-I** o numerach od 1 do 36 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) **MU-II** o numerach od 1 do 39 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) **S** o numerach od 1 do 22 - tereny zabudowy śródmiejskiej;
- 5) **U** o numerach od 1 do 14 - tereny usług;
- 6) **UP** o numerach od 1 do 14 - tereny usług o charakterze publicznym;
- 7) **US** o numerze 1 i 2 - tereny sportu i rekreacji;
- 8) **PU** o numerach od 1 do 6 - tereny produkcyjno - usługowe;
- 9) **ZP** o numerach od 1 do 9 - tereny zieleni urządzonej;
- 10) **ZR** o numerach od 1 do 4 - tereny zieleni rekreacyjnej;

- 11) **ZE** o numerach od 1 do 10 - tereny zieleni o znaczeniu ekologicznym;
- 12) **KP-I** o numerach 1, 2 i 3 - tereny dominacji ruchu pieszego;
- 13) **KP-II** o numerach od 1 do 8 - tereny dominacji ruchu pieszego;
- 14) **KDD** o numerach od 1 do 74 - tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa;
- 15) **KDL** o numerach od 1 do 15 - tereny dróg publicznych – klasa lokalna;
- 16) **KDZ** o numerach od 1 do 10 - tereny dróg publicznych – klasa zbiorcza;
- 17) **KDGP** o numerze 1 - teren drogi publicznej – klasa główna ruchu przyspieszonego;
- 18) **KK** o numerze 1 - teren kolejowy.

2. Szczegółowe przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania zostały ustalone w rozdziale 3, przy czym:

- 1) w każdym terenie może występować, użytkowanie i zagospodarowanie, w postaci:
  - a) dróg, parkingów, ulic pieszo - jezdnych, ścieżek pieszych i rowerowych;
  - b) zieleni urządzonej, ozdobnej i izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
  - c) urządzeń i sieci uzbrojenia terenu oraz służących bezpieczeństwu publicznemu i ochronie środowiska;
- 2) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych symbolami: MN, MU-I, MU-II, S, U, UP, US i PU dopuszcza się kształtowanie użytkowych kondygnacji podziemnych wykorzystywanych na potrzeby ustalonego dla danego terenu przeznaczenia.

3. W przypadkach, gdy istniejące użytkowanie danego terenu lub danej działki budowlanej, jest sprzeczne z określonymi w uchwale przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania dla tego terenu lub tej działki budowlanej, dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy, przy czym:

- 1) nowe roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z ustalonymi w § 9 oraz określonymi dla danego terenu parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) istniejąca działalność gospodarcza i rolnicza, nie może ograniczyć i pogorszyć warunków mieszkaniowych nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe, przy uwzględnieniu:
  - a) odseparowania funkcji występujących poza obrysem budynku w postaci miejsc magazynowych, składowych, stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej, oraz baz transportowych i samochodowych, a także parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 oraz parkingów dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i maszyn, poprzez wykonanie ogrodzenia pełnego o wysokości nie mniejszej niż 1,6m i nie większej niż 2,2m lub pasa zieleni zimozielonej o szerokości i wysokości nie mniejszej niż 2m;
  - b) prowadzenia obsługi komunikacyjnej, w zakresie dojazdu oraz organizacji parkingów i dostaw, w szczególności dotyczących transportu ciężkiego i maszyn, w sposób, który nie będzie uniemożliwiał swobodnego korzystania z dróg i parkingów obsługujących mieszkańców;
- 3) zmiana sposobu użytkowania musi być zgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

**§ 5. 1.** Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w zakresie stosowanych rozwiązań architektonicznych, w obrębie działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, zostały ustalone dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb, w rozdziale 3.

2. Określa się pierzeje ulic i placów w podziale na wymagające ochrony oraz wymagające ukształtowania, zgodnie z zakresem oznaczonym graficznie na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) linie zabudowy należy kształtować w sposób zwarty, tak aby poszczególne budynki przylegały do siebie, kontynuując lub domykając daną pierzei, z możliwością kształtowania wjazdów i przejść bramowych obsługujących obszar wewnętrzny danego terenu;
- 2) w miejscach stanowiących zamknięcie osi widokowych układu drogowego lub pieszego, na przedłużeniu osi dróg 4KDZ, 1KDL, 4KDL, 5KDL, 15KDD, 17KDD, 18KDD, 20KDD i osi terenów 1KP-II i 2KP-II oraz dla budynków usytuowanych narożnie względem układu ulic i placów, dopuszcza się kształtowanie akcentów kompozycyjnych w formie wieżyczek lub podwyższenia zabudowy o 4m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy, wyłącznie w zakresie szerokości elewacji nie większej niż 6m;
- 3) dopuszczenie kształtowania akcentów kompozycyjnych o których mowa w pkt 2) nie dotyczy budynków zabytkowych chronionych ustaleniami planu zgodnie z § 7.

3. Określa się szpalery drzew w podziale na wymagające ochrony oraz wymagające ukształtowania, zgodnie z zakresem oznaczonym graficznie na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) należy zachować istniejące drzewa w miejscach wymagających ochrony szpalerów drzew oraz nasadzić nowe drzewa w miejscach wymagających ukształtowania szpalerów drzew, przy czym wskazana na rysunku planu lokalizacja nie ustala miejsca nasadzenia i rozmieszczenia drzew, a informuje jedynie wzdłuż jakich odcinków dróg występują lub powinny występować szpalery drzew;
  - 2) szpalery drzew wymagające ukształtowania, wskazane w ciągu ulic: Kolejowej i Towarowej w terenie drogi 2KDZ oraz w ciągu ulicy Niepodległości w terenie drogi 4KDZ, należy realizować:
- a) w pasie zieleni oddzielającej jezdnie od chodnika, w sposób nie powodujący konfliktów w stosunku do lokalizacji budynków, wjazdów obsługujących nieruchomości, sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń obsługujących organizację ruchu drogowego;
  - b) z zachowaniem w miarę możliwości jednakowej odległość poszczególnych drzew między sobą, nie większej niż 15m, zapewniając jednostajny rytmu ich rozmieszczenia, z możliwą tolerancją do 2m;
- 3) dopuszcza się kształtowanie miejsc parkingowych między poszczególnymi drzewami.
4. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł od strony terenów: dróg publicznych o symbolach KDD, KDL i KDZ; dominacji ruchu pieszego o symbolach KP-I i KP-II; zieleni urządzonej o symbolu ZP; zieleni rekreacyjnej o symbolu ZR; zieleni o znaczeniu ekologicznym o symbolu ZE; sportu i rekreacji o symbolu US.

5. W zakresie kształtowania urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem zasad ustalonych w § 8 dotyczących obszaru przestrzeni publicznej oraz dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, ustala się:

- 1) lokalizacja urządzeń reklamowych nie może stwarzać utrudnienia w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym w zakresie odczytania znaków drogowych i innych elementów informacji odnoszącej się do organizacji ruchu;
  - 2) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych:
- a) w terenach dróg publicznych oraz terenach zieleni o znaczeniu ekologicznym;
  - b) w odległościach mniejszych niż 35m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej 1KDGP oraz 135m od skrzyżowania terenu drogi publicznej 1KDGP z innymi terenami dróg publicznych;
  - c) na drzewach, słupach oświetleniowych i obiektach związanych z infrastrukturą techniczną oraz z organizacją ruchu drogowego.
- 3) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych w sposób powodujący zacienianie pomieszczeń mieszkalnych, przeznaczonych na potrzeby zamieszkania zbiorowego oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. W przypadku budowy ekranów akustycznych nakazuje się ukształtowanie po obu stronach ekranu, zieleni ozdobnej zasłaniającej ekran, umieszczonej na ekranie lub nasadzonej wzdłuż ekranu.

**§ 6. 1.** W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 ze zm.), tereny oznaczone jako:

- 1) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU-I i MU-II zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) 1UP - 10UP i 13UP zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej;
- 4) 1US, ZP i ZR zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

2. Podejmowane przedsięwzięcia i działalności gospodarcze oraz wprowadzane sposoby użytkowania nie mogą przekraczać dopuszczalnych wielkości emisji określonych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) i ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.), w szczególności ustala się:

- 1) przy realizacji zamierzeń inwestycyjnych lokalizowanych w obszarze planu, będących źródłem emisji ponadnormatywnego hałasu w stosunku do terenów o których mowa w ust. 1, należy wykonać zabezpieczenia gwarantujące dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dla nowych budynków mieszkalnych oraz zamieszkania zbiorowego lokalizowanych w zasięgu uciążliwości wynikających z emisji hałasu komunikacyjnego związanego z przebiegiem drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, w szczególności w pasie o szerokości 50m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDGP, należy uwzględnić stosowanie przegród zewnętrznych, okien i drzwi o odpowiednim wskaźniku izolacyjności akustycznej, ograniczających emisję ponadnormatywnego hałasu;

- 3) instalacje wytwarzające pola elektromagnetyczne umieszczane w obszarze planu, nie mogą uniemożliwiać przeznaczenia oraz zagospodarowania terenu, w którym instalacja jest umieszczana oraz przez który instalacja wraz z jej oddziaływaniem ma przebiegać, przy uwzględnieniu rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883 ze zm.);
- 4) systemy grzewcze, wykorzystywane do celów grzewczych i technologicznych, muszą spełniać wymogi energetyczno - emisyjne, zgodnie z rozporządzeniami Ministra Środowiska: z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie standardów emisyjnych z instalacji (Dz. U. Nr 260, poz. 2181) oraz z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła przy stosowaniu proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 5) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych, w szczególności przy uwzględnieniu odprowadzenia ścieków i wód opadowych lub roztopowych zgodnie z ustaleniami pkt 6 oraz § 13 ust. 5 pkt 3 i 4, oraz kształtowania udziału terenów biologicznie czynnych, na poziomie zgodny z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w celu ograniczenia powierzchniowego odpływu wód na korzyść ich naturalnej retencji;
- 6) przy realizacji powierzchni szczelnych, generujących ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych o przekroczonych ilościach substancji zanieczyszczających, należy wykonać zabezpieczenia lub stosować urządzenia podczyszczające, gwarantujące zredukowanie substancji zanieczyszczających do dopuszczonych poziomów, przed wprowadzeniem do ziemi i/lub do wód, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984 ze zm.).

3. Ustala się ochronę warstwy próchnicznej gleby, którą w ramach prowadzonych robót budowlanych należy zdjąć oraz wtórnie zagospodarować w granicach danej działki budowlanej lub danego obszaru objętego inwestycją, przy czym w przypadku braku możliwości związanych z ograniczoną powierzchnią działki budowlanej lub obszaru objętego inwestycją, dopuszcza się jej wykorzystanie w innych terenach i częściach miasta na potrzeby zieleni urządzonej i innej zieleni użytkowej lub terenów związanych z rekultywacją.

4. Obszar planu związany z doliną potoku Czechowickiego oraz fragmentem doliny rzeki Wapiennicy, uznaje się jako znaczący dla zapobiegania zagrożeniu powodziowemu, wymagający szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczeń w jego użytkowaniu, określonych w zakresie:

- 1) przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów zieleni rekreacyjnej o symbolu ZR i terenów zieleni o znaczeniu ekologicznym o numerach i symbolu 1ZE - 6ZE, zgodnie z ustaleniami § 25 i § 26;
- 2) terenów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w zasięgu wyznaczonych na rysunku planu granic obszarów potencjalnie narażonych na zalewanie wodami opadowymi i powódź, zgodnie z ustaleniami § 12 ust. 2.

**§ 7. 1.** Określa się budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, zgodnie z lokalizacją określoną graficznie na rysunku planu oraz wymienioną niżej listą budynków ze wskazaniem nazwy ulicy i podaniem numeru adresowego:

- 1) plac Jana Pawła II 1 i 2 oraz kościół parafialny p.w. NMP Królowej Polski;
- 2) Barabasza 3;
- 3) Barlickiego 10 i 69;
- 4) Chrobrego 6 i 8;
- 5) Chłopska 68 i 70;
- 6) Klasztorna 6;
- 7) Kolejowa: od 1 do 11, od 15 do 21. 23, 27, 37, 39 i 41;
- 8) Kołłątaja 4;
- 9) Konopnickiej 3, 10 i 12;
- 10) Kościuszki: 6, 8, 10 i 14;
- 11) Legionów 94;
- 12) Młyńskiej 11a i 11b;
- 13) Niepodległości: 2 (od strony ulicy Kolejowej nr 5), 3, 5, 7 i 39;
- 14) Reymonta: 6, 8, 9, 10 i 15;
- 15) Sienkiewicza: 3, 5, 7, 8, 20 i 40;
- 16) Słowackiego: 4, 5, 6, 16, 18, 20, 28, 29, 32, 34 i 36;
- 17) Sobieskiego 40;
- 18) Studencka: 1, 2, 5 i 11;
- 19) Targowa 3;
- 20) Towarowa: 1, 4, 6, 8, 10, 12, 14;
- 21) Wolności plac: 2 i 3;
- 22) Żeromskiego: 17, 19, 23, 26, 34.

2. Przedmiotem ochrony budynków wymienionych w ust. 1 jest zewnętrzny wygląd budynku w zakresie:

- 1) gabarytów budynku wraz z takimi elementami i ich cechami stylowymi jak: wieżyczki, hełmy, szczyty frontowe, lukarny, wykusze, loggie czy przypory zewnętrzne – o ile występują;
- 2) elewacji budynku wraz z takimi elementami detalu dekoracyjnego i ich cechami stylowymi jak: boniowanie, lizeny, gzymsy, opaski, attyki, wystrój otworów drzwiowych i okiennych w zakresie ich wielkości, rozmieszczenia i obramowanie – o ile występują;
- 3) innych charakterystycznych elementów posiadających wartości zabytkowe takich jak: skrzydła bram, kominy, systemy odwodnienia (np. rzygacze), elementy konstrukcyjne (np.: nadproża, kotwy) – o ile występują.

3. W zakresie ochrony budynków wymienionych w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się remonty budynków, pod warunkiem zachowania lub odtworzenia, zgodnie ze sztuką konserwatorską, tych elementów wraz z ich cechami stylowymi, które składają się na zewnętrzną formę i wystrój budynku zgodnie z ustaleniami ust. 2;
- 2) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zewnętrznej bryły budynków;
- 3) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 1m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowania danego budynku.

4. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym graficznie na rysunku planu, obejmującą obszar w rejonie budynku klasztoru oo. Jezuitów przy ul. Sobieskiego 40 wraz z zabytkowym założeniem parkowym i główną aleją frontową ukształtowaną na osi klasztoru od strony ul. Sobieskiego, w zakresie której ochronę ustala się poprzez następujące warunki:

- 1) zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;
- 2) zachowanie historycznego układu kompozycyjnego ścieżek i alejek założenia parkowego oraz głównej alei frontowej z możliwością ich remontu i bieżącej konserwacji;
- 3) zachowanie drzewostanu z możliwością wycinki pielęgnacyjnej i zdrowotnej oraz usunięcia w celu ochrony bezpieczeństwa publicznego, w tym w przypadku sytuacji zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz dla istniejącej zabudowy.

**§ 8.** 1. Określa się obszar przestrzeni publicznej oznaczony graficznie na rysunku planu, obejmujący:

- 1) przestrzeń pomiędzy budynkami oraz powierzchnię ścian zewnętrznych i połaci dachowych budynków zarówno istniejących jak i planowanych, objętych granicą obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeń stanowiącą przedpole budynków istniejących i planowanych oraz powierzchnię elewacji frontowej budynków istniejących i planowanych, w obrębie nieruchomości, które bezpośrednio graniczą z obszarem przestrzeni publicznej.

2. W obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady:

- 1) urządzenia służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku takie jak: latarnie i lampy oraz ławki i śmietniki, należy realizować w sposób ujednolicony, zwłaszcza w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów i kolorystyki, w ramach całego obszaru przestrzeni publicznej lub wybranych jego części dotyczących ciągu ulicy, kilku ulic lub placu;
- 2) w przypadku remontu lub modernizacji nawierzchni placów, ulic lub chodników, należy wyeksponować budynki publiczne, budynki zabytkowe oraz obiekty małej architektury takie jak: kapliczki, krzyże, pomniki, rzeźby, posągi czy fontanny wchodzące w obszar przestrzeni publicznej lub stanowiące jego obudowę, poprzez rozplanowanie oraz urozmaicenie rodzaju nawierzchni w zakresie materiałów i kolorystyki;
- 3) na elewacjach frontowych nowych budynków oraz budynków objętych rozbudową, przebudową lub remontem należy stosować materiały wykończeniowe w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szkłano - metalowych, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni frontowej elewacji;
- 4) w zakresie kształtowania urządzeń reklamowych - przez co nie należy rozumieć informacji publicznych w szczególności w zakresie treści związanych z organizacją ruchu drogowego, danych adresowych oraz plakatów, ogłoszeń i transparentów o charakterze tymczasowym, okolicznościowym i/lub sezonowym – obowiązują następujące zasady, parametry i sposób umieszczania:
  - a) powierzchnia szyldu o płaszczyźnie nośnika usytuowanej prostopadle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 0,4m<sup>2</sup>;
  - b) powierzchnia tablicy o płaszczyźnie nośnika usytuowanej równolegle w stosunku do ściany budynku nie może być większa niż 1m<sup>2</sup>;
  - c) dla budynku mieszczącego kilka różnych, odrębnych działalności gospodarczych należy kształtować zespół nośników o których mowa w lit. a) i b) o jednakowej wielkości i ujednoliconej formie, o powierzchni zespołu nie większej niż: dla szyldów - 1,5m<sup>2</sup>; dla tablic – 2,5m<sup>2</sup>;
  - d) urządzenia reklamowe o których mowa w lit. a), b) i c) należy umieszczać poniżej wysokości 4m liczonej od poziomu terenu od strony elewacji na której umieszcza się urządzenia reklamowe;
  - e) na elewacji budynku powyżej wysokości 4m liczonej od poziomu terenu wokół budynku dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń reklamowych o charakterze informującym, tytułującym, których treść dotyczy nazwy i logo firmy, instytucji, przedsiębiorcy, mieszczącego się w danym budynku lub lokalu użytkowym;
  - f) na zwieńczeniu i dachu budynku dopuszcza się wyłącznie urządzenia w postaci elementów ażurowych - wycięte napisy, rysunki lub inne formy przestrzenne o wysokości nie większej niż 0,6m;
  - g) dopuszcza się umieszczanie informacji reklamowych bezpośrednio w świetle witryn sklepowych oraz otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w obszarze parteru budynku oraz o treści związanej z działalnością występującą w danym budynku lub lokalu użytkowym;
  - h) zakazuje się lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych.

## § 9.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w zakresie dopuszczonego udziału powierzchni zabudowy, wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy i geometrii dachu, oraz parametrów nowych działek budowlanych, zostały ustalone w rozdziale 3 dla wybranych terenów w zależności od rodzaju przeznaczenia i potrzeb, przy czym:

- 1) wykorzystanie ustalonego procentowego udziału powierzchni zabudowy uzależnione jest od:
  - a) istniejących w terenie ograniczeń wynikających z wyznaczonych linii zabudowy oraz zachowania odległości od występujących budynków, działek budowlanych, jezdni dróg publicznych, oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w zakresie obowiązujących dla nich stref bezpieczeństwa, kontrolowanych lub technicznych;
  - b) pozostałych ustaleń planu, w szczególności w zakresie zagospodarowania terenu, usytuowania budynków oraz konieczności zapewnienia wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej i miejsc parkingowych w zależności od rodzaju zamierzenia inwestycyjnego.
- 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu w obrębie istniejących działek budowlanych, nie spełnia parametrów i wskaźników, określonych dla danego terenu, w zakresie powierzchni zabudowy i/lub powierzchni terenu biologicznie czynnej, do czasu spełnienia wymaganych parametrów i wskaźników, obowiązują:
  - a) zakaz rozbudowy i nowej budowy, z wyjątkiem nadbudowy i odbudowy oraz rozbudowy związanej z dostosowaniem budynku do obowiązujących wymogów w zakresie bezpieczeństwa publicznego oraz potrzeb osób niepełnosprawnych;
  - b) pozostałe roboty budowlane oraz zmianę sposobu użytkowania dopuszcza się, pod warunkiem że nie są związane z powiększaniem powierzchni zabudowy i/lub ze zmniejszeniem powierzchni terenu biologicznie czynnego.

2. Linie zabudowy należy kształtować zgodnie z parametrami wynikającymi z zasięgu ograniczonego przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, przy czym:

- 1) linie zabudowy nie odnoszą się do schodów, gzymsów, ryzalitów, wykuszy, balkonów i innych podobnych elementów nie stanowiących zgeneralizowanej płaszczyzny elewacji budynku;
- 2) dopuszcza się w stosunku do nakazanych linii zabudowy wysunięcie lub cofnięcie części elewacji frontowej stanowiącej nie więcej niż 30% całej długości elewacji, na głębokość nie większą niż 1,0m;
- 3) zakazuje się kształtowania kondygnacji podziemnych poza zakresem wyznaczonych linii zabudowy;
- 4) w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy oraz dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, nowe budynki i rozbudowy budynków należy lokalizować na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 ze zm.) wraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.), a także:
  - a) nie bliżej niż 5m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem: ZR i ZE;
  - b) nie bliżej niż 4m od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem: KDZ, KDL i KDD;
  - c) nie bliżej niż 3m od linii rozgraniczających teren KP-II.

**§ 10. 1.** W obrębie obszaru objętego planem ochrony ustalonej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), podlegają, zgodnie z oznaczoną na rysunku planu lokalizacją informacyjną, zabytki:

- 1) wpisane do rejestru zabytków pod numerami: A-511/77 - kapliczka przydrożna z figurą Św. Floriana usytuowana w rejonie skrzyżowania ulic: Legionów i Kopernika; A-514/77 - figura przydrożna Św. Jana Nepomucena usytuowana w rejonie budynku przy ul. Legionów 94;
- 2) archeologiczne, wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków w formie stanowisk archeologicznych, występujące w rejonie ul. Chałupniczej i ul. Ligockiej po wschodniej stronie drogi krajowej nr 1, obejmujące obszar ochrony w promieniu 40 m od punktu centralnego danego stanowiska.

2. W obrębie obszaru objętego planem ochrony ustalonej na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 ze zm.), podlega drzewo pomnikowe przy ul. Słowackiego, zgodnie z oznaczoną na rysunku planu lokalizacją informacyjną, w rejonie którego wszelkie prace i roboty budowlane należy prowadzić przy uwzględnieniu Rozporządzenia nr 4/07 Wojewody Śląskiego z dnia 19 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 33 poz. 692) w sprawie ustanowienia pomnika przyrody – drzewo gatunkowe dąb szypułkowy (*Quercus robur*) rosnącego na terenie gminy Czechowice-Dziedzice.

**§ 11. 1.** W planie nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, przy czym w przypadku wystąpienia scalenia i podziału nieruchomości, na podstawie podjętej przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określa się następujące parametry:



- 1) w zakresie działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zależności od formy zabudowy ustala się:
  - a) dla budynków wolno stojących - powierzchnia działki nie mniejsza niż 800m<sup>2</sup> i nie większa niż 1200m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22m;
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 600m<sup>2</sup> i nie większa niż 900m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m;
  - c) dla budynków w zabudowie szeregowej i grupowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m.
- 2) w zakresie działek przeznaczonych na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30m;
- 3) w zakresie działek przeznaczonych na potrzeby usług w terenach MN, MU-I i MU-II ustala się:
  - a) dla MN - powierzchnia działki nie większa niż 1200m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14m;
  - b) dla MU-I i MU-II - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m;
- 4) w zakresie działek przeznaczonych na potrzeby działalności gospodarczych w terenach PU ustala się:
  - a) dla 1PU, 2PU i 8PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 45m;
  - b) dla PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35m.
- 5) w zakresie działek przeznaczonych na potrzeby dróg, w zależności od terenu, ustala się:
  - a) w terenach MN i MU-I w przypadku dróg obsługujących więcej niż dziesięć działek budowlanych – szerokość nie mniejsza niż 10m, dla pozostałych dróg - szerokość nie mniejsza niż 8m;
  - b) w terenach MU-II, S, U i US - szerokość nie mniejsza niż 10m;
  - c) w terenach PU w przypadku dróg obsługujących więcej niż cztery działki budowlane – szerokość nie mniejsza niż 12m, dla pozostałych dróg - szerokość nie mniejsza niż 10m;
  - d) w przypadku drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni, w zależności od terenów, nie mniejszej niż dla: MN – 150m<sup>2</sup>; MU-I, MU-II, S – 200m<sup>2</sup>; U i US – 250m<sup>2</sup>; PU – 350m<sup>2</sup>.
- 6) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego należy kształtować w przedziale do 85° do 95°, przy czym w przypadku części obszaru wskazanego do scalenia i podziału, charakteryzującego się skomplikowanym układem działek w stosunku do pasa drogowego, dla jednego z dwóch skrajnych odcinków składających się na granicę działki dopuszcza się kąt w przedziale od 60° do 120°;
- 7) za front działki uznaje się również tą część działki budowlanej, która przylega do dróg wewnętrznych i dojazdowych mogących powstać w danym terenie, pod warunkiem że od strony tych dróg odbywa się główny wjazd lub główne wejście na działkę;
- 8) w zakresie wyżej nie wymienionych terenów i sposobów użytkowania dopuszcza się kształtowanie indywidualnych parametrów działek określonych w zależności od potrzeb.

2. Nowe działki pod zabudowę muszą spełniać warunki które:

- 1) obowiązują docelowo dla działki budowlanej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 ze zm.) wraz z odnoszącymi się do działki budowlanej zasadami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 2) umożliwią realizację ustaleń planu w stosunku do terenu w którym działka będzie wydzielana, w szczególności w zakresie jego przeznaczenia wraz z zasadami zagospodarowania oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w rozdziale 3.

3. W każdym terenie dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dróg oraz innych niezabudowanych działek gruntu, w tym związanych z powiększaniem i regulacją granic działek sąsiadujących.

4. Parametry nowych działek budowlanych, nie związanych ze scaleniem i podziałem nieruchomości o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni i szerokości frontu działki, oraz nowych działek wydzielanych na potrzeby dróg wewnętrznych zostały ustalone w rozdziale 3 dla wybranych terenów w zależności od rodzaju przeznaczenia i potrzeb.

**§ 12. 1.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów obejmują zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji w zakresie:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) składowiska i spalarni odpadów oraz gospodarowania odpadami, w tym działalności związanych ze zbieraniem, skupem, unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów oraz odzyskiem surowców – z wyjątkiem magazynowania odpadów;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) stacji paliw – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami PU oraz 1U, 3U, 6U i 11U;
- 5) schroniska dla zwierząt oraz chowu i hodowli zwierząt;
- 6) instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii w formie wolno stojących masztów i innych konstrukcji o wysokości większej niż 20m od poziomu terenu – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem PU i U;
- 7) nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i wyższym, gazociągów podwyższonego średniego i wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej powyżej DN 500 oraz ropociągów przesyłowych dalekosiężnych o średnicach powyżej 350mm – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem PU, KDGP i KDZ.

2. W granicach obszarów potencjalnie narażonych na zalewanie wodami opadowymi i powódź, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, obejmującym tereny budowlane oznaczone symbolem 6U, 13U i 7MU-I oraz fragmenty terenów 7MN, 19MN, 21MN, 24MN, 25MN, 10MU-I, 17MU-I, 18MU-I, 20MU-I, 31MU-I, 9U, 10U i 11U ustala się:

- 1) zakaz realizacji podpiwniczeń budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe w ramach zbiorników bezodpływowych oraz lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) nakaz wyniesienia pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego na wysokość nie mniejszą niż 1m ponad istniejący poziom terenu;
- 4) dla terenu 6U dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 2 i 3, pod warunkiem takiego ukształtowania terenu lub stosowania takich zabezpieczeń, które zagwarantują grawitacyjny odpływ mogącej potencjalnie zalegać wody, w sytuacji zalania lub powodzi, oraz nie pogorszą stosunków wodny nieruchomości występujących w terenach 33KDD, 7MU-I i 8MU-I.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych ustala się zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegowej lub korony skarpy wydzielającej cieki i zbiorniki wodne.

4. W zakresie terenów MN, MU-I, U, UP i PU sąsiadujących z terenami ZE i ZR ustala się zakaz zmian w ukształtowaniu terenu w pasie o szerokości 4m od linii rozgraniczającej tereny ZE i ZR, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem prac hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem, remontem lub przebudową cieków i zbiorników wodnych.

5. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z granicami stref bezpieczeństwa, kontrolowanych lub technicznych odnoszących się do sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów.

**§ 13.** 1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, należy zapewnić poprzez rozbudowę i modernizację istniejących i budowę nowych dróg, w oparciu o wyznaczone w planie tereny dróg publicznych, w podziale na:

- 1) droga klasy „główna ruchu przyspieszonego” (GP), oznaczona symbolem 1KDGP związana z przebiegiem istniejącej drogi krajowej nr 1 (DK1), o szerokości wyznaczonej w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, przy uwzględnieniu granicy planu przebiegającej w osi pasa drogowego, wynoszącej nie mniej niż 20m i nie więcej niż 25m, z dopuszczeniem:
  - a) poszerzenia do 30m wyłącznie dla odcinka przebiegającego wzdłuż terenów 2PU i 6PU;
  - b) dla rejonu skrzyżowań: narożnych ścież zapewniających pola widoczności, poszerzeń dla pasów włączeniowych i możliwości skanalizowania ruchu;
- 2) drogi klasy „zbiorcza” (Z) oznaczone symbolami od 1KDZ do 10KDZ, o szerokościach wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań: narożnych ścież zapewniających pola widoczności, poszerzeń dla pasów włączeniowych i możliwości skanalizowania ruchu, wynoszących:
  - a) nie mniej niż 90 m i nie więcej niż 96 m dla terenu drogi 1KDZ związanej z terenem istniejącego dwupoziomowego węzeł drogowy;
  - b) nie mniej niż 20 m i nie więcej niż 30m dla terenu drogi 2KDZ, obejmującej ciąg istniejących ulic w zabudowie śródmiejskiej, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi 5KDZ;
  - c) nie mniej niż 20 m i nie więcej niż 22 m dla terenów dróg: 3KDZ i 4KDZ, obejmującej odcinki istniejących ulic w zabudowie śródmiejskiej, częściowo zawężonych przez istniejącą zabudowę ukształtowaną w formie miejskiej pierzei ulicznej, z dopuszczeniem:
    - przyjęcia mniejszych szerokości ulicy między istniejącymi budynkami, wyłącznie przy spełnieniu wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.),
    - poszerzeń przy włączeniu do terenów innych dróg KDZ i dróg KDL;
  - d) nie mniej niż 20 m i nie więcej niż 22 m dla terenów dróg: 5KDZ i 10KDZ, obejmującej odcinki istniejących ulic, przy uwzględnieniu przebiegu granicy planu, oraz z dopuszczeniem poszerzeń przy włączeniu do przylegających dróg KDZ i drogi 1KDGP;
  - e) nie mniej niż 20 m i nie więcej niż 25 m dla terenu drogi 7KDZ i 8KDZ, obejmującej odcinek istniejącej ulicy, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi 6KDZ;
  - f) nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 11 m dla terenu drogi 9KDZ obejmującej odcinek istniejącej ulicy, przy uwzględnieniu granicy planu przebiegającej w osi pasa drogowego;
- 3) drogi klasy „lokalna” (L) oznaczone symbolami od 1KDL do 15KDL, o szerokościach wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań: narożnych ścież zapewniających pola widoczności, poszerzeń dla pasów włączeniowych i możliwości skanalizowania ruchu, wynoszących:

- a) nie mniej niż 14 m i nie więcej niż 18 m dla terenu drogi 8KDL obejmującej odcinek istniejącej ulicy, oraz nie mniej niż 7 m i nie więcej niż 9 m w zakresie terenu drogi 8KDL ograniczonego granicą planu przebiegającą w osi pasa drogowego, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenów dróg 4KDZ i 10KDL;
  - b) nie mniej niż 14 m i nie więcej niż 16 m dla terenów dróg: 2KDL, 7KDL, 9KDL, 11KDL, obejmujących istniejące ulic, z dopuszczeniem poszerzeń przy włączeniu do terenów innych dróg KDL i dróg KDZ;
  - c) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 22 m, dla terenu drogi 15KDL, stanowiącej nową drogę łączącą tereny dróg 5KDZ i 4KDL;
  - d) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 14 m dla terenów dróg: 1KDL, 4KDL, 5KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL obejmujących istniejące ulic, w tym, w zakresie terenu 1KDL, ulicy w zabudowie śródmiejskiej, ukształtowanej w formie miejskiej pierzei ulicznej, z dopuszczeniem poszerzeń przy włączeniu do terenów innych dróg KDL i dróg KDZ;
  - e) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 14 m dla terenu drogi 6KDL, obejmującej istniejącą ulicę częściowo zawężoną przez istniejące budynki wolno stojące, z dopuszczeniem:
    - przyjęcia mniejszych szerokości ulicy między istniejącymi budynkami, wyłącznie przy spełnieniu wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.),
    - poszerzeń przy włączeniu do innych dróg KDL;
  - f) nie mniej niż 7 m i nie więcej niż 9 m, dla terenu drogi 10KDL obejmującej istniejącą ulicę, przy uwzględnieniu granicy planu przebiegającej w osi pasa drogowego, z dopuszczeniem poszerzenia przy włączeniu do terenu drogi 8KDZ;
  - g) nie mniej niż 6 m i nie więcej niż 7 m dla terenu drogi 3KDL obejmującej istniejącą ulicę, przy uwzględnieniu granicy planu przebiegającej w osi pasa drogowego;
- 4) drogi klasy „dojazdowa” (D) oznaczone symbolami od 1KDD do 74KDD, o szerokościach wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań: narożnych ścież zapewniających pola widoczności, poszerzeń dla pasów włączeniowych i możliwości skanalizowania ruchu, wynoszących:

- a) nie mniej niż 14 m i nie więcej niż 20 m dla terenów dróg: 7KDD, 10KDD, 15KDD, 56KDD, obejmujących istniejące ulice, z nakazem wykonania dla ślepo zakończonej drogi 56KDD placu do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 300m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 16m;
- b) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 20 m dla terenu nowej drogi 44KDD z dopuszczeniem poszerzenia do 30m przy włączeniu do terenu drogi 41KDD;
- c) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 16 m dla terenów dróg: 1KDD, 2KDD, 17KDD, 20KDD, 57KDD, obejmujących istniejące ulice, oraz nowych dróg 74KDD i 73KDD, przy czym:
  - dla drogi 74KDD na jej zakończeniu w rejonie terenu 5PU należy wykonać placu do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 22m;
  - dla drogi 73KDD w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania terenów dróg 1KDGP i 10KDZ należy wykonać plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 450m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 22m lub wykorzystać do skomunikowania drogi 73KDD z drogą 10KDZ układ drogowy związany z istniejącą obsługą parkingu zlokalizowanego w części terenu 5PU od strony ul. Mazańcowickiej;
- d) nie mniej niż 12 m i nie więcej niż 14 m dla terenów dróg: 5KDD, 9KDD, 23KDD, 24KDD, 32KDD, 50KDD i 63KDD obejmujących istniejące ulice, oraz nowej drogi 65KDD, przy uwzględnieniu granicy planu przebiegającej w części terenu drogi 32KDD, ;
- e) nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 13 m dla terenów dróg: 8KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 26KDD, 33KDD i 41KDD, obejmujących istniejące ulice, oraz nowych dróg: 34KDD, 38KDD, 48KDD, z dopuszczeniem poszerzenia dla terenu drogi 33KDD przy włączeniu do terenów dróg 1KDGP i 34KDD;
- f) nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 12 m dla terenów dróg: 3KDD, 4KDD, 6KDD, 18KDD, 25KDD, 31KDD, 45KDD, 67KDD i 71KDD obejmujących istniejące ulice oraz nowych odcinków dróg 67KDD i 71KDD, z nakazem wykonania dla ślepo zakończonej drogi 31KDD placu do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 350m<sup>2</sup>,
- g) nie mniej niż 10 m i nie więcej niż 11 m dla pozostałych terenów dróg: 13KDD, 16KDD, 19KDD, 21KDD, 22KDD, 27KDD - 30KDD, obejmujących istniejące ulice, oraz 35KDD - 37KDD, 39KDD, 40KDD, 42KDD, 43KDD, 46KDD, 47KDD, 49KDD, 51KDD - 55KDD, 58KDD - 62KDD, 64KDD, 66KDD, 68KDD - 70KDD i 72KDD, obejmujących nowe drogi lub istniejące drogi dojazdowe o niskich parametrach, z dopuszczeniem przyjęcia mniejszych szerokości ulicy w sytuacjach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub między istniejącymi budynkami i ogrodzeniami, wyłącznie przy spełnieniu wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

2. Powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z układem zewnętrznym, zapewniają istniejące drogi i ulice, w szczególności:

- 1) powiązanie o znaczeniu ponadlokalnym zapewnia droga krajowa nr 1 (DK1);
- 2) powiązanie z obszarami w północnej części miasta zapewniają głównie ulice: Legionów i Traugutta;
- 3) powiązanie z obszarami we wschodniej części miasta zapewniają głównie ulice: Barlickiego, Łukasiewicza i Dębowa;
- 4) powiązanie z obszarami w południowej części miasta zapewniają głównie ulice: Legionów, Kopernika, Zamkowa i Pasieki;
- 5) powiązanie z obszarami w zachodniej części miasta zapewniają głównie ulice: Ligocka i Mazańcowicka.

3. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego oraz dodatkowej obsługi terenów wyznaczonych w planie ustala się:

- 1) zakaz realizacji bezpośrednich nowych włączeń obsługujących nieruchomości przyległe do terenu drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP;
- 2) obsługę komunikacyjną nieruchomości przyległych do terenu drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KDGP, należy zapewnić poprzez układ dróg niższych klas wyznaczonych w planie, o których mowa w ust. 1, włączonych do terenu drogi 1KDGP z wykorzystaniem wyłącznie istniejących skrzyżowań;
- 3) możliwość obsługi komunikacyjnej z terenów dominacji ruchu pieszego oznaczonych symbolem KP-II wyłącznie dla nieruchomości zlokalizowanych na terenach przyległych do danego terenu KP-II;
- 4) możliwość wydzielania nowych dróg, pod warunkiem, że przebieg drogi:
  - a) umożliwi zagospodarowanie terenów do niej przylegających zgodnie z ich przeznaczeniem, wraz z określonymi parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - b) zagwarantuje możliwości kontynuacji drogi docelowo do obsługi pozostałych nieruchomości nieobsługiwanych w ramach danego terenu i terenów sąsiednich.

4. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej, w zakresie parametrów nowo wydzielanych dróg, oraz wskaźniki parkingowe, w zakresie zaspokajania miejsc parkingowych i garażowych, zostały określone w rozdziale 3 indywidualnie dla wybranych terenów w zależności od rodzaju przeznaczenia i potrzeb.

5. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej, terenów wyznaczonych w planie, należy zapewnić poprzez rozbudowę i modernizację istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, według następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i gaz należy zapewnić w oparciu o występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń wodociągowych, elektroenergetycznych i gazowych;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić w oparciu o:
  - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń ciepłowniczych lub z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej albo źródłach energii odnawialnej;
  - b) możliwość stosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 4;
- 3) odprowadzenie ścieków należy zapewnić w oparciu o:
  - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej lub ogólnospławnej;
  - b) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem skutecznego zabezpieczenia przed infiltracją zanieczyszczeń do ziemi i wód powierzchniowych, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w § 12 ust. 2;
  - c) możliwość tymczasowego, do czasu realizacji stosownych odcinków sieci, odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 6 ust. 2 pkt 6, bezpośrednio do: rowów odwadniających, wód powierzchniowych lub ziemi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów, należy zapewnić poprzez wykorzystanie indywidualnych systemów umożliwiających ich zatrzymanie w obrębie danego terenu, obszaru objętego inwestycją lub danej działki budowlanej, w celu ich użytkowego wykorzystania, lub rozsącenie w gruncie, z wyjątkiem terenów zabudowy śródmiejskiej oznaczonych symbolem S;
- 5) w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 2 pkt 3 i § 12 ust. 1 pkt 6 i 7, przy czym:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przyłączy związanych z uzbrojeniem działki budowlanej, należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg lub pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, a w przypadku braku linii zabudowy z wykorzystaniem terenów wolnych od zabudowy w pasie o szerokości nie większej niż 4m wzdłuż terenu drogi;
  - b) w przypadku braku technicznych możliwości spełnienia warunku określonego w lit. a, sieci infrastruktury technicznej można prowadzić w każdym terenie, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
  - c) urządzenia i obiekty techniczne w wyznaczonym obszarze przestrzeni publicznej, o którym mowa w § 8, należy lokalizować w obrysie budynku lub pod poziomem terenu.

**§ 14. 1.** W przypadku etapowej realizacji inwestycji, do czasu jej docelowego zakończenia, dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania części terenu, nie wykorzystanej zgodnie z docelowym przeznaczeniem, na parkingi, zieleni urządzonej lub otwarte obiekty sportowe i rekreacyjne.

2. W przypadku występowania w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, elementów istniejącego zagospodarowania terenu w postaci budynków lub ich części oraz innych obiektów i urządzeń trwale związanych gruntem, dopuszcza się, do czasu budowy lub rozbudowy dróg i ulic, użytkowanie w sposób dotychczasowy i/lub zgodny z przeznaczeniem terenu, w stosunku do którego dana nieruchomości lub jej część przylega, oraz prowadzenie remontów i przebudów.

**§ 15.** 1. Dla nieruchomości, których wartość wzrośnie na skutek uchwalenia planu miejscowego w stosunku do obowiązującego, przed uchwaleniem planu, stanu prawnego związanego z obowiązującym przeznaczeniem i możliwością zagospodarowania nieruchomości, lub stanu faktycznego związanego ze sposobem wykorzystywania i użytkowania nieruchomości, ustala się opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości wynoszącą:

- 1) 30% w zakresie terenów: MN, MU-I, MU-II, S, U, PU;
- 2) 15% w zakresie terenów: UP, US, 1ZP, 8ZP;

2. Dla pozostałych terenów nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tego względu nie określa się opłaty o której mowa w ust. 1.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 16.** 1. Przeznaczenie terenów **MN**:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci pensjonatu;
- 3) budynki i lokale usługowe wyłącznie związane z wykonywaniem pracy w biurze, gabinecie, pracowni oraz usługi handlu i gastronomii, z wyjątkiem handlu targowiskowego, giełdowego, hurtowego oraz komisowej sprzedaży samochodów i innych pojazdów;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 3 w postaci:
  - a) mieszkań w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego;
  - b) pomieszczeń magazynowych oraz pracy rzemieślniczej, wytwórczej lub naprawczej o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - c) budynków gospodarczych, wiat i garaży, w tym garaży w obrysie budynku;
  - d) urzędzeń i obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych, w tym place zabaw oraz przydomowe baseny i małe boiska;
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o którym mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

2. Zasady zagospodarowania terenów **MN**:

- 1) zakazuje się w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej:
  - a) występowania lokalu użytkowego przeznaczonego na cele usług handlu, gastronomii i pomieszczeń pracy rzemieślniczej, wytwórczej i/lub naprawczej;
  - b) zmiany sposobu użytkowania całego budynku na potrzeby usług oraz pensjonatu;
- 2) zakazuje się, w zakresie usług i prowadzonej działalności gospodarczej:
  - a) wykorzystywania terenu działki poza obrysem budynku w formie miejsc składowych, magazynowych oraz stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
  - b) wykorzystywania dróg i ulic obsługujących tereny mieszkaniowe na potrzeby parkowania;
  - c) stałego parkowania samochodów ciężarowych i autobusów w obrębie nieruchomości;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie większą niż 150m<sup>2</sup>;

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **MN** :

- 1) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynku materiałów wykończeniowych w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze, techniczne, garaże i inne realizowane w formie obiektów typu kontenerowego, blaszanego, o obudowie stalowej i aluminiowej, wyłącznie jeśli będą z zewnątrz otynkowane;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolnostojącej - o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4m;
  - b) na budynkach, z wyjątkiem zwieńczenia i dachu budynku - o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 0,3m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **MN**:

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 30%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 14-16 - nie mniejszy niż 30%;
  - b) dla pozostałych terenów - nie mniejszy niż 45%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9m, dopuszcza się 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11 m, pod warunkiem, że trzecia kondygnacja będzie zwieńczona dachem dwu - lub wielospadowym;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się nie więcej niż 5 m;
  - c) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w lit. a, typu wieżyczki, świetliki dachowe, obejmujących w sumie nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 2m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35 stopni;
  - c) zakazuje się stosowania nowych dachów jednospadowych oraz dwuspadowych w układzie asymetrycznym, a także połaci dachowych o przesuniętej w pionie linii kalenicy;
  - d) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy budynku, przedłużenie połaci dachu, nawet jeśli spowoduje to powstanie asymetrycznego układu połaci.
- 5) parametry nowych działek budowlanych:
  - a) dla budynków jednorodzinnych wolno stojących - powierzchnia działki nie mniejszą niż 500m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18m;
  - b) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejszą niż 400m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14m;
  - c) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej - powierzchnia działki nie mniejszą niż 300m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8m;
  - d) dla usług - powierzchnia działki nie mniejsza niż 200m<sup>2</sup> i nie większa niż 1200m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14m;
  - e) dla pozostałych rodzajów użytkowania nie określa się.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **MN** :



- 1) dla nowych dróg wewnętrznych w zakresie parametrów pasa drogowego i/lub działki ustala się:
  - a) szerokość nie mniejszą niż: 6m dla dróg obsługujących mniej niż dziesięć działek budowlanych, 8m dla dróg obsługujących dziesięć i więcej działek budowlanych;
  - b) w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 120m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny- 2 miejsca na budynek;
  - b) motel, pensjonat- 1 miejsce na lokal mieszkalny;
  - c) usługi - 1 miejsce na 25m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - d) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej- 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.

#### § 17. 1. Przeznaczenie terenów MU-I :

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, domu wczasowego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka;
- 3) usługi, w tym o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, oraz związane z hodowlą i uprawą roślin, z wyjątkiem handlu targowiskowego, giełdowego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 3 w postaci:
  - a) mieszkań w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego;
  - b) pomieszczeń związanych z produkcją o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - c) budynków gospodarczych, magazynowych, wiat i garaży, w tym garaży podziemnych i w obrysie budynku;
  - d) urządzeń i obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych, w tym place zabaw oraz przydomowe baseny i małe boiska;
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o którym mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów MU-I:

- 1) zakazuje się w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej:
  - a) występowania lokalu użytkowego przeznaczonego na cele usług handlu, gastronomii i pomieszczeń pracy rzemieślniczej, wytwórczej i/lub naprawczej;
  - b) zmiany sposobu użytkowania całego budynku na potrzeby usług oraz motelu i pensjonatu;
- 2) dopuszcza się w zakresie zabudowy wielorodzinnej:
  - a) występowanie usług wyłącznie w ramach powierzchni przyziemia i parteru budynku wielorodzinnego;
  - b) realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym ciągu, lub w obrysie budynków mieszkalnych i pod poziomem terenu;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie większą niż 300m<sup>2</sup> oraz pojedynczego budynku usługowego nie większą niż 400m<sup>2</sup>, z wyjątkiem budynków usługowych w terenach 11MU-I, 12MU-I i 13MU-I;
- 4) w zakresie usług i prowadzonej działalności gospodarczej należy odseparować od nieruchomości sąsiednich, ogrodzeniem pełnym o wysokości nie mniejszej niż 1,6m i nie większej niż 2,2m lub pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 2m, użytkowanie w postaci:
  - a) miejsc składowych, magazynowych oraz stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej prowadzonych poza obrysem budynku;
  - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 6 oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i innych większych pojazdów i maszyn;
- 5) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia oceniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach MU-I:

- 1) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynku materiałów wykończeniowych w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze, techniczne, garaże i inne realizowane w formie obiektów typu kontenerowego, blaszanego, o obudowie stalowej i aluminiowej, wyłącznie jeśli będą z zewnątrz otynkowane;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolnostojącej - o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 4m;
  - b) na budynkach - o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 0,5m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **MU-I** :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 35%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 11-13 - nie mniejszy niż 30%;
  - b) dla pozostałych terenów - nie mniejszy niż 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno - usługowych ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11m;
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego ustala się od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14m;
  - c) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się nie więcej niż 6 m;
  - d) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w lit. a, typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujących w sumie nie więcej niż jedną piątą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 2m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35 stopni;
  - c) zakazuje się stosowania nowych dachów jednospadowych oraz dwuspadowych w układzie asymetrycznym, a także połaci dachowych o przesuniętej w pionie linii kalenicy;
  - d) dopuszcza się, w przypadku rozbudowy budynku, przedłużenie połaci dachu, nawet jeśli spowoduje to powstanie asymetrycznego układu połaci.
- 5) parametry nowych działek budowlanych:
  - a) dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego - powierzchnia działki nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m;
  - b) dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14m;
  - c) dla budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i grupowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 300m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 8m;
  - d) dla budynku wielorodzinnego - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 26m;
  - e) dla usług - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m;
  - f) dla pozostałych rodzajów użytkowania nie określa się.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **MU-I**:

- 1) organizacja dostaw i parkingów na potrzeby usług, nie może uniemożliwiać i ograniczać dojazdu i korzystania z parkingów przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;
- 2) dla nowych dróg wewnętrznych w zakresie parametrów pasa drogowego i/lub działki ustala się:
  - a) szerokość nie mniejszą niż: 8m dla dróg obsługujących mniej niż dziesięć działek budowlanych, 10m dla dróg obsługujących dziesięć i więcej działek budowlanych;
  - b) w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 150m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny - 2 miejsca na budynek;
  - b) budynek mieszkalny wielorodzinny i mieszkania towarzyszące zabudowie usługowej - 1 miejsce na lokal mieszkalny;
  - c) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny w hotelu, motelu, pensjonacie, domu wczasowym oraz 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego;
  - d) usługi - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - e) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
- 4) dopuszcza się:
  - a) zmniejszenie o 50% wymagań zawartych w pkt 3 wyłącznie dla istniejących działek budowlanych, których wielkość i sposób zagospodarowania uniemożliwia spełnienie wskaźników parkingowych, pod warunkiem występowania w promieniu 150m dojazdu od danej działki budowlanej przynajmniej 10 ogólnodostępnych miejsc postojowych, w zespole lub rozproszonych - z wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> oraz innych usług o powierzchni całkowitej powyżej 600m<sup>2</sup>;
  - b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

6. W zakresie terenów MU-I o numerach:

- 1) 17 i 33 występują budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7;
- 2) 17 występuje obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków o którym mowa w § 10 ust. 1.

#### § 18. 1. Przeznaczenie terenów MU-II:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu wczasowego, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu zakonnego i domu dziecka;
- 3) usługi, w formie budynków i lokali użyteczności publicznej;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 3 w postaci:
  - a) mieszkań w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego;
  - b) pomieszczeń magazynowych oraz pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - c) budynków gospodarczych, wiat i garaży, w tym garaży podziemnych i w obrysie budynku;
  - d) urządzeń i obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych, w tym place zabaw oraz przydomowe baseny i małe boiska.
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby:
  - a) handlu targowiskowego wyłącznie w formie zorganizowanego zespołu zawierającego nie mniej niż 5 i nie więcej niż 15 obiektów;
  - b) garaży podziemnych i wielopiętrowych;
  - c) zespołów garażowych wyłącznie w formie obejmującej nie mniej niż 5 i nie więcej niż 20 garaży w obrębie zespołu związanego z daną działką budowlaną, pod warunkiem że w promieniu 100m od działki budowlanej związanej z danym zespołem garaży, występuje przynajmniej jeden budynek wielorodzinny lub jego fragment o liczbie mieszkań nie mniejszej niż 15;
  - d) budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów **MU-II**:

- 1) zakazuje się w zakresie budynków jednorodzinnych w formie zabudowy szeregowej i grupowej:
  - a) występowania lokalu użytkowego przeznaczonego na cele usług handlu, gastronomii i pomieszczeń pracy rzemieślniczej, wytwórczej i/lub naprawczej;
  - b) zmiany sposobu użytkowania całego budynku na potrzeby usług oraz zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się w zakresie zabudowy wielorodzinnej:
  - a) występowanie usług wyłącznie w ramach powierzchni przyziemia i parteru budynku wielorodzinnego;
  - b) realizację garaży w obrębie nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w formie zespołów zawierających nie mniej niż 5 i nie więcej niż 10 garaży w jednym ciągu, lub w obrysie budynków mieszkalnych i pod poziomem terenu;
- 3) zakazuje się, w zakresie usług i prowadzonej działalności gospodarczej:
  - a) wykorzystywania terenu działki poza obrysem budynku w formie miejsc składowych, magazynowych oraz stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
  - b) wykorzystywania dróg i ulic obsługujących tereny mieszkaniowe na potrzeby parkowania;
  - c) stałego parkowania samochodów ciężarowych i autobusów w obrębie nieruchomości;
- 4) zespoły garażowe należy odseparować od nieruchomości sąsiednich, pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 2m;
- 5) dla terenu 35MU-II, w zakresie działki budowlanej związanej z istniejącym zespołem garażowym, możliwość rozbudowy i budowy nowych garaży dopuszcza się pod warunkiem spełnienia warunku o którym mowa w pkt 4;
- 6) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia ocieniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych.

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach MU-II:

- 1) zakazuje się stosowania na ścianach zewnętrznych budynku materiałów wykończeniowych w postaci okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze, techniczne, garaże i inne realizowane w formie obiektów typu kontenerowego, blaszanego, o obudowie stalowej i aluminiowej, wyłącznie jeśli będą z zewnątrz otynkowane;
- 3) dopuszcza się, poza zasięgiem obszaru przestrzeni publicznej, umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolnostojącej - o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 4m;
  - b) na budynkach - o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 0,5m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **MU-II** :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 6-9, 12-14, 30-34, 36-39 - nie większy niż 40%;
  - b) dla terenów o numerach: 1-5, 10, 11, 15-29, 35 - nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 6-9, 12-14, 30-34, 36-39 - nie mniejszy niż 35%;
  - b) dla terenów o numerach: 1-5, 10, 11, 15-29, 35 - nie mniejszy niż 25%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 11m;
  - b) dla budynków usługowych, mieszkalno - usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się: w terenie 5MU-II - do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16m; w pozostałych terenach - do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14m;
  - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20m;
  - d) dla garaży, budynków gospodarczych ustala się nie więcej niż 6 m;
  - e) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w pkt 3) lit. a)-c) typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20 do 45 stopni;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni, i/lub dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35 stopni;
  - c) zakazuje się stosowania nowych dachów jednospadowych oraz dwuspadowych w układzie asymetrycznym, a także połaci dachowych o przesuniętej w pionie linii kalenicy.
- 5) parametry nowych działek budowlanych:
  - a) dla budynku jednorodzinnego wolno stojącego - powierzchnia działki nie mniejsza niż 550m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18m;
  - b) dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 450m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 14m;
  - c) dla budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i grupowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 350m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 9m;
  - d) dla budynku wielorodzinnego - powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 26m;
  - e) dla usług na wyodrębnionych działkach - powierzchnia działki nie mniejsza niż 400m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu działki nie mniejsza niż 16m;
  - f) dla pozostałych rodzajów użytkowania nie określa się.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **MU-II** :

- 1) organizacja dostaw i parkingów na potrzeby usług, nie może uniemożliwiać i ograniczać dojazdu i korzystania z parkingów przeznaczonych na potrzeby mieszkańców;
- 2) dla nowych dróg wewnętrznych ustala się szerokość pasa drogowego i/lub działki nie mniejszą niż 10m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 200m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny - 2 miejsca na budynek;
  - b) budynek mieszkalny wielorodzinny - 1 miejsce na 1,5 lokalu mieszkalnego;
  - c) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 1,5 lokalu mieszkalnego w hotelu, motelu, pensjonacie, domu wczasowym oraz 1 miejsce na 3 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego;
  - d) usługi handlu o powierzchni sprzedaży: do 400m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; do 2000m<sup>2</sup> - 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - e) pozostałe usługi - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - f) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
- 4) dopuszcza się:
  - a) zmniejszenie o 50% wymagań zawartych w pkt 3, wyłącznie dla istniejących działek budowlanych, których wielkość i sposób zagospodarowania uniemożliwia spełnienie wskaźników parkingowych, pod warunkiem występowania w promieniu 100m dojazdu od danej działki budowlanej przynajmniej 15 ogólnodostępnych miejsc postojowych, w zespole lub rozproszonych - z wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup> oraz innych usług o powierzchni całkowitej powyżej 600m<sup>2</sup>;
  - b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

6. W zakresie terenów MU-II o numerach: 1, 11, 17, 19, 20, 22-29 i 38 występują budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

#### **§ 19. 1. Przeznaczenie terenów S:**

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, internatu;
- 3) usługi, w formie budynków i lokali użyteczności publicznej;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 3 w postaci:
  - a) mieszkań w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego;
  - b) pomieszczeń magazynowych oraz pracy rzemieślniczej, wytwórczej lub naprawczej o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - c) garaży wyłącznie podziemnych i/lub w obrysie budynku.
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby garaży w formie podziemnej i/lub wielopoziomowej.

#### **2. Zasady zagospodarowania terenów S :**

- 1) ustala się lokalizację nowych budynków i rozbudowy budynków w formie zabudowy śródmiejskiej, w sposób kształtujący w pierwszej kolejności zwartą zabudowę, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu pierzejami ulic i placów wymagających ochrony i ukształtowania, o ile występują w danym terenie;
- 2) dopuszcza się w zakresie budynków wielorodzinnych występowanie usług handlu wyłącznie w ramach powierzchni przyziemia i parteru budynku;
- 3) zakazuje się, w zakresie usług i prowadzonej działalności gospodarczej:
  - a) wykorzystywania terenu działki poza obrysem budynku w formie miejsc składowych, magazynowych oraz stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
  - b) stałego parkowania samochodów ciężarowych i autobusów w obrębie nieruchomości;
  - c) realizacji parterowych budynków usługowych;
- 4) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia ocieniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych;
- 5) zakazuje się realizacji budynków technicznych, gospodarczych, wiat oraz pojedynczych garaży i zespołu takich garaży;
- 6) garaże w obrysie budynku nie mogą być bezpośrednio dostępne od strony frontowej pierzei ulic, dróg i placów publicznych.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach S:

- 1) ustala się, dla nowych budynków usługowych, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych lub terenów dominacji ruchu pieszego lub terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy w tym papy bitumicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych poza zasięgiem obszaru przestrzeni publicznej:
  - a) w formie wolnostojącej – o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 4m;
  - b) na budynkach – o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 0,5m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów S :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 7, 10, 11, 16 - 20 - nie większy niż 60%;
  - b) dla terenów o numerach: 1 - 3, 8, 9, 21 i 22 - nie większy niż 75%;
  - c) dla terenów o numerach: 4-6, 12 - 15 - do 100%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 7, 10, 11, 16 - 20 - nie mniejszy niż: 20%;
  - b) dla terenów o numerach: 1 - 3, 8, 9, 21 i 22 - nie mniejszy niż: 10%;
  - c) dla terenów o numerach: 4-6, 12 - 15 - nie wymaga się;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) ustala się od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 17m;
  - b) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w pkt 3 lit. a, typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci w przedziale od 20 do 45 stopni;
  - b) zakazuje się stosowania nowych dachów jednospadowych oraz dwuspadowych w układzie asymetrycznym, a także połaci dachowych o przesuniętej w pionie linii kalenicy.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **S**:

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego i/lub działki dla nowych dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 10m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 200m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się kształtowanie miejsc parkingowych w zależności od potrzeb i możliwości powierzchniowych działki budowlanej.

6. W zakresie terenów S o numerach: 1 - 8, 10, 11, 16, 17, 19 i 21 występują budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu, dla których obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

#### § 20. 1. Przeznaczenie terenów **U**:

- 1) usługi, w tym:
  - a) hurtownie, magazyny i składy z wyjątkiem terenów 13U i 14U;
  - b) usługi o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym z wyjątkiem terenu 13U;
  - c) stacje paliw wyłącznie w terenach 1U, 3U, 6U i 11U;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia i otwarte obiekty sportu, kultury, rozrywki, turystyki i rekreacji;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 i 2 w postaci:
  - a) mieszkań w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego o udziale nie większym niż 50% powierzchni całkowitej danego budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego;;
  - b) produkcji w budynkach usługowych z wyjątkiem terenu 13U i 14U, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
  - c) budynków gospodarczych, wiat i garaży, w tym garaży podziemnych i w obrysie budynku;
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o którym mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby:
  - a) zespołów garaży w formie zorganizowanego układu obejmującego w całości nie mniej niż 10 i nie więcej niż 30 garaży w obrębie danego obszaru objętego inwestycją oraz garaży podziemnych i wielopoziomowych - z wyjątkiem terenu 13U.
  - b) budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów **U** :



- 1) działalność produkcyjna, związana z usługowym użytkowaniem terenu, może stanowić udział nie większy niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego i/lub występować w formie samodzielnego obiektu o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 2) należy odseparować od nieruchomości sąsiednich, wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe w terenach MN i MU-I, oraz od terenów dróg publicznych, pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 2m, użytkowanie w postaci:
  - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych oraz pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, prowadzone poza obrysem budynku;
  - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 10 oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i innych większych pojazdów i maszyn;
- 3) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia ocieniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych;
- 4) dla terenu 13U nakazuje się ukształtowanie powierzchni użytkowych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach U:

- 1) ustala się, dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy w tym papy bitumicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolno stojącej – o powierzchni nie większej niż 6m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 10m, z wyjątkiem wizualnej informacji przestrzennej z nazwą, logiem i symbolem użytkownika terenu realizowanej z wykorzystaniem masztów i słupów na zasadach określonych w pkt 4;
  - b) na budynkach – o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolno stojącej jak i umieszczane na budynkach, z wyjątkiem budynku zabytkowego w terenie 4U, pod warunkiem że:
  - a) wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolno stojącego lub przy budynku na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż 25m;
  - b) lokalizacja obiektów wolno stojących w stosunku do linii rozgraniczającej tereny MN, MU-I i MU-II nie będzie mniejsza niż 10 m - z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
  - c) lokalizacja obiektów wolno stojących w stosunku do budynku zabytkowego w terenie 4U nie będzie bliższa niż 30 metrów;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów U :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 1 - 10 i 12 - 14 - nie większy niż 50%;
  - b) dla terenu numer 11 - nie większy niż 75%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o numerach: 1 - 10 i 12 - 14 - nie mniejszy niż 25%;
  - b) dla terenu numer 11 - nie mniejszy niż 15%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych ustala się: w terenie 11U do 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20m; w terenie 1U do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15m; w terenie 12U od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m; w pozostałych terenach do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m;
  - b) dla budynków produkcyjnych i magazynowych ustala się do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10m;
  - c) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się nie więcej niż 6 m;
  - d) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w pkt 3 lit. a i b, typu wieżyczki, świetliki dachowe, obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci: dla terenu 13U w przedziale od 20 do 35 stopni; dla pozostałych terenów w przedziale od 5 do 35 stopni;
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni; lub dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 5 do 35 stopni.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów U :

- 1) dla nowych dróg wewnętrznych ustala się szerokość pasa drogowego i/lub działki nie mniejszą niż 10m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) mieszkanie – 1 miejsce;
  - b) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w hotelu, motelu, pensjonacie, domu wczasowym oraz 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne w pozostałych rodzajach budynków zamieszkania zbiorowego;
  - c) usługi handlu o powierzchni sprzedaży: do 400m<sup>2</sup> – 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; do 2000m<sup>2</sup> - 1 miejsce na 60m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - d) pozostałe usługi - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - e) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 3) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

6. W zakresie terenu 4U występuje budynek zabytkowy chronione ustaleniami planu, dla którego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

#### § 21. 1. Przeznaczenie terenów UP :

- 1) usługi, w formie budynków i lokali użyteczności publicznej, wyłącznie w postaci: administracji publicznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, kultury, sportu i rekreacji, z wykluczeniem:
  - a) handlu targowiskowego, giełdowego, hurtowego;
  - b) warsztatów związanych z obsługą i naprawą samochodów i innych pojazdów;
  - c) skupu, unieszkodliwiania i przetwarzania odpadów, w tym złomu i innych surowców wtórnych;
- 2) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci: schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów i domu dziecka;
- 3) urządzenia i otwarte obiekty sportu, kultury, rozrywki, turystyki i rekreacji;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 i 2 w postaci:
  - a) mieszkań oraz usług handlu, gastronomii i biur w budynkach usługowych i zamieszkania zbiorowego o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku;
  - b) urzędzeń i obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych, w tym place zabaw oraz baseny i otwarte obiekty sportowe;
  - c) budynków gospodarczych i wiat oraz garaży w obrysie budynków związanych z przeznaczeniem terenu i/lub podziemnych;
- 5) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 - 3, w potrzeby:
  - a) budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków i lokali zamieszkania zbiorowego w postaci: pensjonatu, oraz usług w formie budynków i lokali użyteczności publicznej wyłącznie w terenie 5UP, w zakresie istniejących budynków przy ul. Niepodległości 38 i 40.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów **UP** :

- 1) zakazuje się realizację parterowych budynków usługowych;
- 2) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia oceniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych;

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach UP:

- 1) ustala się, dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolno stojącej – o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 6m;
  - b) na budynkach – o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, na zasadach określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **UP** :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większy niż 35%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 35%;
- 3) wysokość zabudowy: dla budynków usługowych ustala się w terenach 1UP - 10UP do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15m, w pozostałych terenach do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12m; dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w pkt 3 lit. a i b, typu wieżyczki, świetliki dachowe, obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 35 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla nowych dróg wewnętrznych ustala się szerokość pasa drogowego i/lub działki nie mniejszą niż 10m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) mieszkanie – 1 miejsce;
  - b) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na 2 lokale mieszkalne;
  - c) obiekty kultury, sportu i rekreacyjne - 1 miejsce na każdych 10 użytkowników mogących przebywać w danym budynku w tym samym czasie, przy czym nie mniej niż 10 miejsc dla działki budowlanej w obrębie której dana funkcja występuje;
  - d) obiekty oświaty i szkolnictwa wyższego – w zależności od potrzeb przy czym nie mniej niż 5 miejsc dla przedszkola, 10 miejsc dla szkoły podstawowej lub gimnazjalnej, 15 miejsc dla szkół ponadgimnazjalnych, zespołów szkół lub szkół wyższych;
  - e) usługi handlu - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - f) pozostałe usługi - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - g) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 3) dopuszcza się:
  - a) bilansowanie potrzeb parkingowych o których mowa w pkt 2, przy wykorzystaniu ogólnodostępnych miejsc parkingowych występujących w promieniu dojeżdż do danego terenu nie mniejszym niż 150m;
  - b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

6. W terenach 1UP, 8UP i 13UP, w zakresie występujących budynków zabytkowych chronionych ustaleniami planu, oraz w terenie 8UP, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

**§ 22. 1. Przeznaczenie terenów US:**

- 1) urządzenia i obiekty oraz budynki i lokale przeznaczona na potrzeby sportu, kultury, rozrywki, turystyki wypoczynku i rekreacji;
- 2) zieleni urządzonej w formie parku i/lub ogrodu, wraz z obiektami małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, w tym place zabaw oraz baseny i otwarte obiekty sportowe;
- 3) budynki i lokale zamieszkania zbiorowego wyłącznie w postaci: hotelu, motelu, pensjonatu, schroniska turystycznego, schroniska socjalnego, internatu, domu spokojnej starości, domu rencistów, domu emerytów, domu wczasowego i domu dziecka;
- 4) usługi gastronomii, przy czym w terenie 1US wyłącznie w zakresie nie większym niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku o których mowa w pkt 1 i 3 i/lub w samodzielnych budynkach o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku nie większej niż 200m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 4 w postaci:
  - a) usług handlu wyłącznie w zakresie nie większym niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku o których mowa w pkt 1, 3 i 4;
  - b) mieszkań i innych lokali użytkowych, przeznaczonych wyłącznie na potrzeby: administracji publicznej, opieki zdrowotnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i biur oraz centrów szkoleniowych i konferencyjnych, wyłącznie w zakresie nie większym niż 30% powierzchni całkowitej danego budynku o których mowa w pkt 1, 3 i 4;
  - c) budynków gospodarczych i wiat oraz garaży w obrysie budynków związanych z przeznaczeniem terenu i/lub podziemnych;
- 6) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów **US** :

- 1) w zakresie terenu 1US ustala się obszar zieleni wysokiej wymagającej ochrony oznaczony graficznie na rysunku planu w zakresie którego należy ograniczyć wycinkę drzew zachowując minimum 90% obecnego drzewostanu, co oznacza w szczególności możliwość użytkowania terenu w ramach parku oraz realizację użytkowania w postaci elementów małej architektury, urządzeń służących wypoczynkowi, placów zabaw dla dzieci oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych pomiędzy istniejącymi drzewami;
- 2) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 20 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia oceniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 6 miejsc postojowych;
- 3) zakazuje się realizacji pojedynczych garaży i zespołów takich garaży.

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **US** :

- 1) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolnostojącej - o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 6m;
  - b) na budynkach - o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na budynkach wyłącznie związanych z: niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego budynku i terenu w zakresie: oświetlenia obiektów sportowych, rekreacyjnych wież widokowych, wizualnej informacji z nazwą, logiem i symbolem użytkownika terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **US** :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większy niż 35%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie mniejszy niż 35%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego ustala się do 4 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 16m;
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się nie więcej niż 6 m;
  - c) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynków, o których mowa w pkt 3 lit. a, typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów:
  - a) dla budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 35 stopni;
  - b) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się: dachy płaskie o dopuszczonym kącie nachylenia nie większym niż 5 stopni; lub dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 5 do 35 stopni.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **US** :

- 1) dla nowych dróg wewnętrznych ustala się szerokość pasa drogowego i/lub działki nie mniejszą niż 10m, a w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków i obiektów, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny;
  - b) stadion z widownią – 15 miejsc na 100 użytkowników jednocześnie;
  - c) inne obiekty sportowe i rekreacyjne oraz obiekty kultury i rozrywki - 1 miejsce na każdym 6 użytkowników mogących przebywać w danym budynku w tym samym czasie, przy czym nie mniej niż 15 miejsc dla obiektu w którym dana funkcja występuje;
  - d) usługi handlu - 1 miejsce na 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - e) pozostałe usługi - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - f) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na trzech pracowników jednej najliczniejszej zmiany.
- 3) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

#### 6. Teren 1US zalicza się do terenu służącego organizacji imprez masowych.

#### § 23. 1. Przeznaczenie terenów **PU** :

- 1) obiekty produkcyjne, w tym parki przemysłowe, przemysłowo - technologiczne, technologiczne i naukowe, z wyjątkiem zakładów przemysłu: paliwowo - energetycznego, metalurgicznego i zbrojeniowego;
- 2) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne;
- 3) centra biurowe, badawcze, naukowe, szkoleniowe i konferencyjne;
- 4) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalności gospodarcze o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, oraz stacje paliw, z wykluczeniem usług związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 4 i 5 w postaci:
  - a) hoteli i moteli;
  - b) mieszkań w zakresie nie większym niż 20% powierzchni całkowitej danego budynku o których mowa w pkt 3 i 4,
  - c) budynków gospodarczych, garaży i wiat;
- 6) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 - 3, na potrzeby budynków technicznych, mieszczących wyłącznie urządzenia i pomieszczenia techniczne związane z użytkowaniem i niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów **PU** :

- 1) zakazuje się prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej polegającej wyłącznie na skupie i składowaniu odpadów w tym złomu i innych surowców wtórnych jeśli nie będą się z tym wiązały procesy związane z unieszkodliwianiem i przetwarzaniem odpadów;
- 2) nakazuje się odseparowanie od nieruchomości sąsiednich, wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe w terenach MN i MU-I, oraz od terenów dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3m, użytkowania w postaci:
  - a) otwartych miejsc składowych, magazynowych, gospodarczych, technologicznych oraz pracy o charakterze produkcyjnym, rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym, prowadzone poza obrysem budynku;
  - b) parkingów o liczbie stanowisk większej niż 20 oraz miejsc postojowych dla samochodów dostawczych, ciężarowych, autobusów i innych większych pojazdów i maszyn;
- 3) ustala się, dla nowych parkingów terenowych mieszczących powyżej 30 miejsc postojowych, wymóg zadrzewienia oceniającego w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo co 8 miejsc postojowych.

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **PU** :

- 1) ustala się, dla nowych budynków, na części elewacji widocznej od strony otaczających terenów dróg publicznych, terenów dominacji ruchu pieszego i terenów zieleni urządzonej, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych lub mieszanych szklano - metalowych;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych:
  - a) w formie wolno stojącej – o powierzchni nie większej niż 6m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 10m, z wyjątkiem wizualnej informacji przestrzennej z nazwą, logiem i symbolem użytkownika terenu realizowanej z wykorzystaniem masztów i słupów na zasadach określonych w pkt 4;
  - b) na budynkach – o powierzchni nie większej niż 3m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach – o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, zarówno w formie wolno stojącej jak i umieszczane na budynkach, pod warunkiem że:
  - a) wysokość obiektu, w tym wysokość wraz z budynkiem jeśli obiekt jest na nim umieszczony, liczona od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu wolno stojącego lub przy budynku na którym lokalizuje się obiekt, jest nie większa niż 40m;
  - b) lokalizacja obiektu w stosunku do linii rozgraniczającej terenu MN, MU-I i MU-II nie będzie mniejsza niż 30 m - z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **PU** :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1PU - nie większy niż 60%;
  - b) dla terenów 2PU - 6PU - nie większy niż 50%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – ustala się udział w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1PU - nie mniejszy niż 15%;
  - b) dla terenów 2PU - 6PU - nie mniejszy niż 25%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) dopuszcza się do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 16m, z wyjątkiem lit. b;
  - b) dla magazynów, garaży, budynków gospodarczych i wiat ustala się nie więcej niż 10m;
  - c) dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku, z wyjątkiem garaży, budynków gospodarczych i wiat, typu wieżyczki, świetliki dachowe, obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad dopuszczoną wysokość zabudowy;
- 4) geometria dachów – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci nie większy niż 35 stopni;
- 5) parametry nowych działek budowlanych:
  - a) dla terenów 1PU - 3PU i 6PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki nie mniejsza niż 45m;
  - b) dla terenów 4PU i 5PU - powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki nie mniejsza niż 35m.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną dla terenów 2PU - 6PU należy zapewnić poprzez tereny dróg 74KDD, 75KDD, 66KDD i 13KDL, przy czym ze względu na docelowe zwiększenie natężenia ruchu, związanego w szczególności z wykorzystaniem terenów 2PU i 3PU, ustala się przebudowę skrzyżowania terenu drogi 1KDGP z terenem drogi 7KDZ;
- 2) dla nowych dróg wewnętrznych w zakresie parametrów pasa drogowego i/lub działki ustala się:
  - a) dla dróg obsługujących więcej niż cztery działki budowlane – szerokość nie mniejsza niż 12m,
  - b) dla dróg obsługujących cztery lub mniej działek budowlanych – szerokość nie mniejszą niż 10m,
  - c) w przypadku drogi bez przejazdu należy uwzględnić plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 350m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe i/lub garażowe, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków, określone dla następujących rodzajów użytkowania:
  - a) budynek zamieszkania zbiorowego - 1 miejsce na lokal mieszkalny;
  - b) usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> - 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - c) pozostałe usługi, w tym centra biurowe, badawcze, naukowe, szkoleniowe i konferencyjne - 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - d) produkcja, w tym parki przemysłowe, przemysłowo - technologiczne, technologiczne i naukowe oraz magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne i inne nie wymienione działalności gospodarcze, w sposób zaspokajający potrzeby wynikające z miejsc pracy i z obsługi klientów, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni danej działki budowlanej;
  - e) niezależnie od rodzaju działalności gospodarczej - 1 miejsce na czterech pracowników jednej najliczniejszej zmiany;
- 4) dopuszcza się sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

#### § 24. 1. Przeznaczenie terenów ZP:



- 1) zieleni urządzonej taka jak park, ogród, skwer wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 2) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 w postaci:
  - a) budynków usługowych w terenach 1ZP i 8ZP przeznaczonych wyłącznie na potrzeby kultury, rozrywki, handlu i gastronomii, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego nie będzie większa niż 100 m<sup>2</sup> dla usług handlu i 300 m<sup>2</sup> dla usług kultury, rozrywki i gastronomii;
  - b) urządzeń i otwartych obiektów sportowych oraz służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym place gier i zabaw dla dzieci z wyjątkiem terenów 5ZP, 6ZP i 7ZP;
- 3) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1-3, na potrzeby ogólnodostępnych parkingów terenowych o charakterze publicznym zlokalizowanych wyłącznie wzdłuż przylegających terenów dróg publicznych.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów ZP :

- 1) ustala się że w każdym z terenów użytkowanie związane z daną formą zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi, jest dominującym przeznaczeniem terenu, które nie może stanowić udziału mniejszego niż 70%;
- 2) zabudowę w terenach 1ZP i 8ZP dopuszcza się na działce budowlanej, której wielkość umożliwi spełnienie wymogów w zakresie wskaźników parkingowych o których mowa w ust 5 pkt 2, przy czym powierzchnia działki budowlanej nie może być większa niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się realizacji pojedynczych garaży i zespołów takich garaży.

## 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach ZP :

- 1) w zakresie zabudowy dopuszczonej w terenach 1ZP i 8ZP:
  - a) ustala się, dla nowo projektowanej zabudowy na części elewacji widocznej od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych, w zakresie nie mniejszym niż 20% powierzchni tej elewacji, wykorzystanie materiałów wykończeniowych w postaci: cegły, kamienia lub okładzin ceglanych i kamiennych albo systemów ścian osłonowych szklanych i metalowych (lub mieszanych szklano - metalowych);
  - b) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych na ścianach zewnętrznych budynku w postaci: okładzin ściennych z tworzyw winylowych, blachy trapezowej i falistej lub tłuczonej ceramiki, oraz na pokryciach dachów widocznych od strony otaczających ulic, placów i innych miejsc ogólnodostępnych w postaci: blachy trapezowej i falistej oraz papy, w tym papy bitumicznej; zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
- 2) ustala się stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wzornictwa oraz zastosowanych materiałów w ramach całego danego terenu ZP dla:
  - a) urządzeń służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku takich jak: latarnie, ławki, śmietniki;
  - b) urządzeń składających się na place gier i zabaw;
  - c) nawierzchni chodników, ścieżek rowerowych i placów;
- 3) dopuszcza się umieszczanie urządzeń reklamowych, których treści związana jest wyłącznie z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu oraz z nazwą działalności związanej z danym budynkiem lub lokalem użytkowym w formie:
  - a) wolnostojącej – o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>, i wysokości nie większej niż 4m;
  - b) na budynkach – o powierzchni nie większej niż 1m<sup>2</sup>;
  - c) na ogrodzeniach - o powierzchni nie większej niż 0,3 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów wolno stojących typu: maszty, wieże, słupy oraz konstrukcji wsporczych i urządzeń o wysokości powyżej 3m umieszczanych na budynkach, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia danego terenu lub terenów sąsiednich oraz użytkowaniem danego terenu i budynku, z zastrzeżeniem ust. 7.

## 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ZP :

- 1) powierzchnia zabudowy budynków w terenach 1ZP i 8ZP – udział w stosunku do powierzchni danego terenu nie większy niż 10%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni danego terenu, nie mniejszy niż 70%;
- 3) wysokość zabudowy w terenach 1ZP i 8ZP - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9m, przy czym dopuszcza się wprowadzanie akcentów wysokościowych stanowiących część bryły budynku, typu wieżyczki, świetliki dachowe obejmujących w sumie nie więcej niż jedną czwartą rzutu poziomego budynku i wysokości sięgającej nie wyżej niż 3m ponad planowaną wysokość;
- 4) geometria dachów w terenach 1ZP i 8ZP – dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu, przy czym w przypadku stosowania dachów dwu- lub wielospadowych należy zachować kąty nachylenia głównych połaci w przedziale od 5 do 35 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów **ZP** :

- 1) ustala się szerokość pasa drogowego nowych dróg wewnętrznych obsługujących zabudowę w terenach 1ZP i 8ZP nie mniejszą niż 8m;
- 2) ustala się minimalne wskaźniki parkingowe w terenach 1ZP i 8ZP, które należy zapewnić w obrębie działki budowlanej, obowiązujące dla nowych budynków, z wyjątkiem odbudowy istniejących budynków:
  - 1) 1 miejsce na 35m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - 2) 1 miejsce na dwóch pracowników jednej najliczniejszej zmiany.

6. Tereny ZP zalicza się do terenów służących organizacji imprez masowych.

7. W terenie 1ZP, w zakresie występującego budynku zabytkowego chronionego ustaleniami planu, oraz w terenie 9ZP, w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7.

**§ 25.** 1. Przeznaczenie terenów **ZR** :

- 1) zieleń urządzona taka jak park, ogród, skwer wraz z obiektami małej architektury, ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
- 2) zieleń rekreacyjna w formie: ogrodów przydomowych wykorzystywanych na potrzeby przylegających terenów MN i MU-I lub indywidualnych działek rekreacyjnych i ogródków działkowych;
- 3) tereny rolnicze i leśne w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk; hodowli i upraw roślin sadowniczych, warzywnych i ozdobnych oraz sadzonek drzew i krzewów, z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt, upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 - 3 w postaci:
  - a) urządzeń i otwartych boisk sportowych oraz służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym place gier i zabaw dla dzieci oraz miejsca piknikowe;
  - b) budynków gospodarczych na potrzeby przeznaczenia o którym mowa w pkt 2 i 3 wyłącznie w zakresie jednego budynku gospodarczego na działce związanej z przeznaczeniem o którym mowa w pkt 2 i 3, w formie tymczasowego obiektu budowlanego o konstrukcji drewnianej i drewnianym wykończeniu oraz o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m<sup>2</sup>.

2. Zasady zagospodarowania terenów **ZR** :

- 1) w zakresie ochrony ukształtowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień;
  - b) zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z regulacją i modernizacją przepływu wód powierzchniowych;
  - c) zakazuje się wprowadzania ograniczeń dla swobodnego przepływu wód powierzchniowych potoku Czechowickiego;
  - d) dopuszcza się przerzedzenie istniejącej zieleni niskiej i zakrzaczeń na potrzeby użytkowego urządzenia terenu;
- 2) w zakresie terenów wzdłuż potoku Czechowickiego:
  - a) nakazuje się zachowanie ciągłej przestrzeni na całej długości potoku, umożliwiającej ukształtowanie ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze publicznym w formie urządzonych bulwarów, ścieżek pieszych i rowerowych, pomostów i mostków, placów i miejsc wypoczynkowych;
  - b) zakazuje się realizacji zabudowy i ogrodzeń w pasie o szerokości nie mniejszej niż 10 m od osi potoku;
- 3) w zakresie realizacji elementów użytkowego urządzenia terenu ustala się:
  - a) dla otwartych boisk sportowych oraz miejsc służących rekreacji i wypoczynkowi, w tym placów gier i zabaw dla dzieci - możliwość realizacji w miejscach płaskich lub o niewielkim nachyleniu, które nie wymagają niwelacji terenu, z wykorzystaniem wyłącznie naturalnej nawierzchni, w tym trawiastej, ziemnej lub piaskowej;
  - b) dla ścieżek pieszych, rowerowych oraz placów - obowiązuje wykonanie w formie naturalnej nawierzchni ziemnej z możliwością utwardzenia kamieniem lub drewnem;
  - c) dla mostków i pomostów nad potokiem, ławek, koszy na śmieci, huśtawek, karuzel, zjeżdżalni oraz innych urządzeń związanych z placem zabaw lub boiskiem sportowym – realizację z wykorzystaniem głównie drewna, w szczególności w zakresie konstrukcji i wykończenia;
- 4) dopuszcza się obejmowanie działką budowlaną, związaną z zagospodarowaniem przylegających terenów MN i MU-I, części danego terenu ZR, wyłącznie jeśli część ta będzie związana z zielenią i ogrodem przydomowym wykorzystywanym na potrzeby zabudowy w danym terenie MN i MU-I;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **ZR** :

- 1) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu w formie tablic o powierzchni nie większej niż 0,3m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2m;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowania danego terenu lub terenów sąsiednich.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów **ZR** :

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - udział w stosunku do powierzchni danego terenu ZR, nie mniejszy niż 90%;
- 2) wysokość zabudowy budynków gospodarczych nie większa niż 4m;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – dachy płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe.

### § 26. 1. Przeznaczenie terenów **ZE**:

- 1) zieleń zapewniająca utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów, w zakresie terenów wymagających ochrony zasobów środowiska naturalnego oraz zieleń pełniąca funkcję izolacyjną w stosunku do terenów zurbanizowanych;
- 2) tereny leśne i rolnicze w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk oraz hodowli i upraw roślin sadowniczych, sadzonek drzew i krzewów ozdobnych, z wyjątkiem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy, a także chowu i hodowli zwierząt, z dopuszczeniem w terenie 1ZE stawów rybnych;
- 3) dla terenu 1ZE – możliwość rekreacyjnego wykorzystania i użytkowania zbiorników wodnych wraz z lokalizacją urządzeń towarzyszących w postaci pomostów i mostów oraz ławek i koszy na śmieci;
- 4) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 i 2 w postaci:
  - a) ścieżek pieszych;
  - b) ścieżek rowerowych wyłącznie dla terenu 1ZE.

### 2. Zasady zagospodarowania terenów **ZE** :

- 1) w zakresie ochrony ukształtowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie istniejącej szaty roślinnej, w tym skupisk zakrzaczeń i zadrzewień, cieków wodnych oraz zbiorników wodnych w terenie 1ZE;
  - b) zakazuje się zmian w ukształtowaniu terenu, w szczególności wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z regulacją i modernizacją przepływu wód powierzchniowych oraz zasięgu zbiorników wodnych;
  - c) zakazuje się wprowadzania ograniczeń dla swobodnego przepływu wód powierzchniowych potoku Czechowickiego;
- 2) zakazuje się realizacji budynków i ogrodzeń;
- 3) w zakresie realizacji elementów użytkowego urządzenia terenu ustala się:
  - a) dla ścieżek pieszych, rowerowych - obowiązuje wykonanie w formie naturalnej nawierzchni ziemnej z możliwością utwardzenia kamieniem lub drewnem;
  - b) dla pomostów, mostków, ławek i koszy na śmieci – realizację z wykorzystaniem głównie drewna, w szczególności w zakresie konstrukcji i wykończenia.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu w formie tablic o powierzchni nie większej niż 0,3m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowania terenu 1ZE lub terenów sąsiednich;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – ustala się udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni danego terenu ZE, nie mniejszy niż 95%;

5. W terenie 4ZE występują gatunki roślin podlegające ochronie prawnej w postaci pierwiosnki wyniosłej (*Primula elatior*) i bluszczu pospolitego (*Hedera helix*), oznaczone orientacyjnie na rysunku planu jako stanowiska roślin chronionych.

### § 27. 1. Przeznaczenie terenów KP-I :

- 1) place miejskie z dominacją ruchu pieszego wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami służącymi wypoczynkowi oraz zielenią urządzoną;
- 2) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 w postaci:
  - a) dla terenu 1KP-I - usług gastronomii wyłącznie w budynkach o powierzchni zabudowy nie większej niż 150m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 8m;
  - b) dla terenu 2KP-I – usług handlu targowiskowego w formie tymczasowych obiektów budowlanych zorganizowanych w zespół stoisk handlowych o ujednoliconej formie pod względem gabarytów i sposobu wykonania;
  - c) dla terenu 3KP-I – jednego obiektu handlowego w formie tymczasowego obiektu budowlanego o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w odległości nie większej niż 6m od linii rozgraniczającej tereny dróg 4KDZ i 5KDL;
  - d) zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na usługi gastronomii i kultury;
  - e) otwartych urządzeń i miejsc wykorzystywanych na potrzeby kultury i rozrywki;
  - f) sezonowych ogródków gastronomicznych i stoisk handlowych, w formie obiektów tymczasowych na zasadach o których mowa w ust. 2 pkt 3;
  - g) terenowych i podziemnych parkingów ogólnodostępnych o charakterze publicznym;
- 3) dopuszcza się samodzielne wykorzystanie terenu, niezależne od przeznaczenia o której mowa w pkt 1 i 2, w potrzeby istniejących budynków handlowych w terenie 2KP-I z możliwością ich remontów i przebudowy z zakazem rozbudowy, nadbudowy i budowy nowych budynków.

### 2. Zasady zagospodarowania terenów KP-I:

- 1) ustala się, że w każdym z terenów użytkowanie związane z pieszym placem miejski wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami służącymi wypoczynkowi, jest dominującym przeznaczeniem terenu, które nie może stanowić udziału mniejszego niż: 70% dla terenu 1KP-I, 60% dla terenu 2KP-I, 50% dla terenu 3KP-I;
- 2) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych parkingów terenowych o charakterze publicznym zlokalizowanych wyłącznie wzdłuż przylegających terenów dróg publicznych, przy czym ustala się: możliwość zachowania i modernizacji istniejących parkingów wewnątrz terenu 1KP-I; zachowanie istniejącego zespołu parkingowego w terenie 3KP-I, od strony terenu drogi 5KDL, z możliwością jego przebudowy i modernizacji;
- 3) lokalizację sezonowych stoisk handlowych o charakterze okolicznościowym, świątecznym dopuszcza się wyłącznie w formie:
  - a) jednego zespołu obiektów rozmieszczonych w dwóch przeciwległych ciągach z przejściem pośrodku zawierającego nie więcej niż 10 i nie mniej niż 4 obiekty w danym ciągu;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu (stoiska handlowe) nie może być większa niż 15m<sup>2</sup>, a przejście piesze pomiędzy poszczególnymi obiektami nie może być mniejsze niż 3m;
  - c) z wykorzystaniem, w szczególności w zakresie konstrukcji i wykończenia, głównie materiałów drewnianych.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **KP-I**:

- 1) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu oraz tymczasowych, okolicznościowych lub sezonowych informacji w formie: plakatów, ogłoszeń, transparentów, przy czym w przypadku wolno stojących tablic dopuszcza się powierzchnie nie większej niż 0,3m<sup>2</sup> i wysokość nie większej niż 1,5m;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, z wyjątkiem związanych z kształtowaniem otwartych urządzeń i miejsc wykorzystywanych na potrzeby kultury i rozrywki, w tym scen, podestów, oświetlenia;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń.

### 4. Tereny KP-I zalicza się do terenów służących organizacji imprez masowych.

#### **§ 28.** 1. Przeznaczenie terenów **KP-II** :

- 1) ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 w postaci:
  - a) ulicy pieszo - jezdnej;
  - b) dla terenu 1KP-II - sezonowe ogródki gastronomiczne i stoiska handlowe w formie obiektów tymczasowych, na zasadach o których mowa w ust. 2 pkt 3.

#### 2. Zasady zagospodarowania terenów **KP-II** :

- 1) ustala się, że w każdym z terenów użytkowanie związane z ruchem pieszym i rowerowym jest dominującym przeznaczeniem terenu, co oznacza że dopuszczone użytkowanie towarzyszące nie może uniemożliwiać swobodnego przepływu ruchu pieszego i rowerowego;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie terenu w ramach ulicy pieszo - jezdnej wyłącznie w zakresie zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych na terenach przyległych do danego terenu KP-II, w formie jednej nawierzchni bez wydzielania odrębnych jezdni i chodników;
- 3) dla terenu 1KP-II lokalizację sezonowych stoisk handlowych o charakterze okolicznościowym, świątecznym dopuszcza się wyłącznie w formie:
  - a) jednego zespołu obiektów zawierających w jednym ciągu nie więcej niż 6 obiektów;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu stoiska handlowe nie może być większa niż 10m<sup>2</sup>;
  - c) z wykorzystaniem, w szczególności w zakresie konstrukcji i wykończenia, głównie materiałów drewnianych.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w terenach **KP-II** :

- 1) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych, z wyjątkiem treści związanej z informacją publiczną o funkcjonowaniu terenu oraz tymczasowych, okolicznościowych lub sezonowych informacji w formie: plakatów, ogłoszeń, transparentów, przy czym w przypadku wolno stojących tablic dopuszcza się powierzchnie nie większej niż 0,3m<sup>2</sup> i wysokość nie większej niż 1,5m;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów typu: maszty, wieże, słupy i inne konstrukcje wsporcze, z wyjątkiem związanych z niezbędnym systemem uzbrojenia i użytkowania danego terenu lub terenów sąsiednich;
- 3) zakazuje się wykonywania ogrodzeń.

**§ 29. 1. Przeznaczenie terenów KDGP, KDZ, KDL i KDD :**

- 1) drogi i ulice wraz z elementami, urządzeniami, obiektami i budowlami z nimi związanymi, w szczególności w zakresie obsługi i organizacji uczestników ruchu, w tym chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 w postaci tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na potrzeby handlu i gastronomii związanych z obsługą pieszych i podróżnych.

**2. Zasady zagospodarowania terenów KDGP, KDZ, KDL i KDD:**

- 1) obowiązują wymagania określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.), w nawiązaniu do kategorii danej drogi oraz następujących klas technicznych:
  - a) klasa główna ruchu przyspieszonego (GP) dla drogi oznaczonej symbolem KDGP;
  - b) klasa zbiorcza (Z) dla dróg oznaczonych symbolami KDZ;
  - c) klasa lokalna (L) dla dróg oznaczonych symbolami KDL;
  - d) klasa dojazdowa (D) dla dróg oznaczonych symbolami KDD.
- 2) dla nieruchomości lub ich części występujących w obrębie terenów dróg publicznych, dla których uwzględniono przyjęcie mniejszych szerokości ulicy, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 ze zm.), obowiązują ustalenia odpowiednie dla terenu w stosunku do którego dana nieruchomość lub jej część przylega i/lub w obrębie którego jest zlokalizowana;
- 3) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby handlu i gastronomii realizowane wyłącznie jako obiekty towarzyszące przystankom komunikacji publicznej, lokalizowane w odległości nie większej niż 15 m od wiaty danego przystanku lub krawędzi zatoki autobusowej, o powierzchni zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu budowlanego nie większej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się wykonywania ogrodzeń.

3. W zakresie terenu drogi 9KDZ, przy skrzyżowaniu z terenem drogi 8KDZ, występuje obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków o którym mowa w § 10 ust. 1.

**§ 30. 1. Przeznaczenie terenu 1KK :**

- 1) linie i budowle kolejowe wraz z elementami, urządzeniami, obiektami i budynkami z nimi związanymi, w szczególności w zakresie obsługi i organizacji uczestników przewozów osób i rzeczy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie towarzyszące przeznaczeniu o którym mowa w pkt 1 w postaci tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych na potrzeby handlu i gastronomii związanych z obsługą podróżnych.

2. Zasady zagospodarowania terenu 1KK - obowiązują wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 151, poz. 987 ze zm.).

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Czechowic-Dziedzic.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Damian Żelazny**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/31/11  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 8 lutego 2011 r.  
Zalacznik1.png

**RYSUNEK PLANU CENTRUM - ZAŁ NR 1.31**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/31/11  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 8 lutego 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**Mpzp Centrum - załącznik 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/31/11  
Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach  
z dnia 8 lutego 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**Mpzp Centrum - załącznik 3**