UCHWAŁA NR XLIX/634/10

RADY MIEJSKIEJ W ZAWIERCIU

z dnia 31 marca 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu - Obszar „A", położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Myśliwskiej i projektowanej drogi głównej, z otoczeniem

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i 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, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124), w związku z uchwałą nr X/111/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 20 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu - Obszar „A", położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Myśliwskiej i projektowanej drogi głównej, z otoczeniem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie" uchwalonego uchwałą nr XVIII/172/2000 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 21 marca 2000 r. ze zmianą uchwaloną uchwałą nr VIII/74/07 Rady Miejskiej w Zawierciu z dnia 25 kwietnia 2007r., na wniosek Prezydenta Miasta Zawiercia –

Rada Miejska w Zawierciu

– uchwala –

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia dla obszarów obejmujących Strefę Aktywności Gospodarczej w Zawierciu - Obszar „A", położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Myśliwskiej i projektowanej drogi głównej, z otoczeniem

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 882,8ha położony w północno-zachodniej części Zawiercia.
2. Granice obszaru planu wyznaczają:

   od północy: granice administracyjne miasta Zawiercia z gminą Myszków,

   od wschodu: rzeka Warta, ulica Marciszowska, linia kolejowa relacji Katowice – Warszawa i ulica 11 Listopada,

   od południa: ulice Robotnicza, Rolnicza, Wojska Polskiego, Zachodnia oraz tereny rolnicze położone na południe od potoku Kierszula,

   od zachodu: granice administracyjne miasta Zawiercia z gminą Poręba i gminą Myszków.
3. Ustalenia planu zawarte są w formie:
   1) graficznej – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   2) tekstowej – treść niniejszej uchwały.
4. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000;
   2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercia” w skali 1:10 000;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawierciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
   4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zawierciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

§2

1. W części tekstowej niniejszej uchwały określa się:
   1) przeznaczenie terenów;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) zasady zagospodarowania terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

2. Na obszarze planu nie występują przesłanki do określania:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) strefy koncentracji zieleni;
5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
6) kapliczki objęte ochroną konserwatorską;
7) strefa ochrony konserwatorskiej;
8) strefy obserwacji archeologicznej;
9) strefa ochrony krajobrazu;
10) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny komunikacji, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
   a) KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
   b) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
   c) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
   d) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
   e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   f) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
   g) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
11) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny zieleni i wód, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
   a) WS – tereny wód powierzchniowych,
   b) ZL – tereny lasów,
   c) ZLp – tereny zalesień,
   d) ZE – tereny zieleni,
   e) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
   f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
   g) ZD – teren ogrodów działkowych,
   h) ZC- teren cmentarza dla zwierząt,
   i) R – tereny rolnicze;
12) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny zabudowy, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
   a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
d) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
e) UKS – teren usług komunikacji samochodowej,
f) UT – teren usług turystyki,
g) UKR – tereny usług kultu religijnego,
h) UO – teren usług oświaty,
i) U – tereny zabudowy usługowej,
j) UC – tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
k) US – teren sportu i rekreacji,
l) PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
m) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

13) symbole cyfrowo-literowe identyfikujące tereny infrastruktury technicznej, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała:
a) ITO – teren składowiska odpadów,
b) ITE – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
c) ITK1 – tereny oczyszczalni ścieków,
d) ITK2 – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
e) ITG – tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,
f) ITT – teren infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji,
g) ITW – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę.

4. Na rysunku planu określa się również elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
1) granica miasta;
2) granice i numery działek;
3) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią;
4) kolejowe tereny zamknięte;
5) orientacyjne przebiegi ścieżek rowerowych;
6) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza dla zwierząt;
7) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
8) stanowiska archeologiczne;
9) granice złoża cynku i ołowiu;
10) granice stref ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego drogi krajowej i linii kolejowej E-65;
11) zasięg emisji hałasu L_N (dB) lub L_{DWN} (dB);
12) istniejąca infrastruktura techniczna.

§3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zawierciu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zawiercie w granicach określonych niniejszą uchwałą, o ile z treści przypisów nie wynika inaczej;

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;

5) ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie działki budowlanej lub działki ewidencyjnej, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie uzupełniające;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ograniczonym zakresie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w ramach działki budowlanej lub działki ewidencyjnej;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie o charakterze przeznaczenia podstawowego, którego realizacja jest warunkowana spełnieniem odrębnych wymogów zapisanych w ustaleniach szczegółowych;

9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego i dalszych ustaleń planu;

10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

11) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stosunku sumy powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i przewidzianych do realizacji w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

13) powierzchni zabudowy budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię obliczaną po obrysie zewnętrznym budynku w poziomie terenu bez: części podziemnych budynku, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;

14) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian wszystkich kondygnacji z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych, za kondygnację uważa się także garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasze użytkowe;

15) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 5^o;

16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar w liniach rozgraniczających terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli, której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku z wyłączeniem: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

17) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci przesyłowe i rozdzielcze (podziemne lub nadziemne), obiekty i urządzenia służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;

18) strefie technicznej – należy przez to rozumieć obszar przylegający do budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, służący zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu;

19) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, z zakresu: handlu detalicznego z wyjątkiem handlu pojazdami mechanicznymi, gastronomii, zdrowia, opieki społecznej, usługi weterynaryjne, sportu, rekreacji, kultury, edukacji, administracji, prawne, pośrednictwo finansowe, ubezpieczeniowe, projektowe, reklamowe, fotograficzne, pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne, doradcze, hotelarskie, ponadto - usługi rzemiosła nieprodukcyjnego o charakterze naprawczym i konserwacyjnym sprzętu, urządzeń i dóbr służących do celów konsumpcji indywidualnej z wyłączeniem usług dotyczących naprawy i konserwacji pojazdów mechanicznych oraz usługi świadczone w gospodarstwach domowych;

20) usługach ogólnospołecznych – należy przez to rozumieć usługi zaspokajające potrzeby porządkowo-organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości obejmujące: usługi administracji publicznej, opieki socjalnej, zdrowia, oświaty, kultury, bezpieczeństwa, prawa i porządku publicznego oraz usługi pośrednictwa finansowego, usługi ubezpieczeniowe, usługi pocztowe, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego;

21) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 6m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielające akustycznie i optycznie tereny potencjalnie uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;

22) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4

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

1. Poza terenami oznaczonymi symbolem od 1UC do 7UC ustala się zakaz lokalizowania:
   1) obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 600m^2;
   2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.
2. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury w całym obszarze objętym planem, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
3. Dopuszcza się zabudowę istniejących działek budowlanych niespełniających warunków w zakresie minimalnej powierzchni lub szerokości działki, o ile:
   1) będzie możliwe spełnienie pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   2) w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5 nie określono inaczej.
4. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej ustala się nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki jeżeli wynika to z sąsiedztwa;
   2) dopuszcza się inne sytuowanie budynków niż wg zasad wskazanych w pkt 1 wyłącznie w sytuacji kiedy zachowanie powyższych zasad jest niemożliwe, lub kiedy działka budowlana obejmuje obszar powyżej 0,5ha;
   3) na terenach oznaczonych symbolem ...MN... ustala się zakaz lokalizowania w pierwszej linii zabudowy wolno stojących budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, za wyjątkiem budynków o funkcji usługowej – ustala się lokalizowanie ww. budynków w odległości nie mniejszej niż 10m w głąb działki od linii zabudowy wyznaczonej przez frontową ścianę budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego;
   4) na obszarach z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ustala się minimalne odległości sytuowania budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg i ciągów pieszo-jezdnych:
      a) dla 1KDGP – 15m, 20m lub 25m - zgodnie z rysunkiem planu,
      b) dla 2KDG – 20m lub 25m - zgodnie z rysunkiem planu,
      c) dla 3KDG – 15m lub 25m - zgodnie z rysunkiem planu,
      d) dla 1KDZ – 8m, 10m lub 12m - zgodnie z rysunkiem planu,
      e) dla 2KDZ – 10m lub 12m - zgodnie z rysunkiem planu,
      f) dla 3KDZ – 8m lub zgodnie z rysunkiem planu,
      g) dla 4KDZ – 10m, 15m lub 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
      h) dla 1KDL1 – 15m lub 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
      i) dla 2KDL1 – 15m,
      j) dla 1KDL2 – 8m lub 12m - zgodnie z rysunkiem planu,
      k) dla 2KDL2 – 6m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
      l) dla 1KDL3 – 8m, 12m, 15m lub 20m - zgodnie z rysunkiem planu,
      m) dla 2KDL3 – 15m lub zgodnie z rysunkiem planu,
      n) dla 3KDL3, 4KDL3 i 5KDL3 – 10m lub 15m - zgodnie z rysunkiem planu,

o) dla 6KDL3 – 12m,
p) dla 1KDL4 – 6m, 12m lub 15m - zgodnie z rysunkiem planu,
q) dla 2KDL4 – 8m,
r) dla 3KDL4 i 4KDL4 – 6m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
s) dla 1KDL5 i 2KDL5 – 20m,
t) dla 3KDL5 – 20m,
u) dla 1KDD1 – 10m,
v) dla 2KDD1 – 8m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
w) dla 3KDD1 – 10m,
x) dla 4KDD1 – 6m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
y) dla 1KDD2 – 10m lub 15m - zgodnie z rysunkiem planu,
z) dla 2KDD2 – 10m lub 15m - zgodnie z rysunkiem planu,
za) dla 3KDD2 – 10m,
zb) dla 1KDD3 i 2KDD3 – 6m, 8m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
zc) dla 3KDD3 i 4KDD3 – 6m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
zd) dla 5KDD3 – 10m,
ze) dla 16KDX – 6m lub 10m - zgodnie z rysunkiem planu,
zf) dla 1KDW – 6m;

5) ustala się minimalną odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem od 1KDX do 15KDX i od 17KDX do 20KDX oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 2KDW i 3KDW wynoszącą 4m, wyłącznie na obszarach z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
6) w obrębie działek budowlanych, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
7) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację:
   a) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
   b) podziemnych części budynków,
   c) schodów zewnętrznych i podjazdów;
8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m, wyłącznie w sytuacji określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5 nie zapisano inaczej;
9) zakaz lokalizowania budynków w granicy działek stanowiących wydzielone drogi i dojazdy nie wskazane na rysunku planu – minimalna odległość sytuowania zabudowy od takiej działki wynosi 3,0m.

5. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
2) dopuszcza się remonty, przebudowy i nadbudowy części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
3) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę w celu podwyższenia standardu użytkowego, istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, przy

zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;

4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu;
5) ustalenia od pkt 1 do pkt 4 obowiązują niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, 4, 5 lub 6.

6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
   1) nakaz kształtowania obiektów w obrębie działki budowlanej, jako ujednoliconych w formie, kolorze i materiale;
   2) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
   3) nakaz stosowania na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego, jako pokrycia dachów innych niż płaskie;
   4) zakaz wprowadzania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i blach od strony bezpośrednio przylegającej do publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych;
   5) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje w terenach oznaczonych symbolem: 1P1, 2P1, od 1PU do 5PU oraz w terenach infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 6;
   6) nakaz sytuowania i utrzymania miejsc gromadzenia odpadów komunalnych oraz standard ich wykonania niemający negatywnego wpływu na estetykę otoczenia;
   7) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 5, dopuszcza się realizacje dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5.
7. Zasady lokalizowania ogrodzeń:
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz realizacji bram wjazdowych w odległości mniejszej niż 5,5m od krawędzi jezdni dróg klasy wyższej niż dojazdowa, dla zapewnienia strefy postoju pomiędzy ogrodzeniem a krawędzią jezdni;
   2) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od górnej krawędzi skarpy cieków wodnych;
   3) w obrębie nieruchomości bezpośrednio przylegających do wód powierzchniowych oznaczonych symbolem od 1WS do 10WS oraz w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń typu pełnego tj. ogrodzeń betonowych, murowanych, oraz wykonywanych z blach.
8. Zakaz formowania skarp w sposób powodujący ograniczenia w sposobie zagospodarowania przyległych nieruchomości.
9. W obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).
10. Wyznacza się tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych obejmujących:
    1) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem 1ZP i 2ZP;
    2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem ...KDG, ...KDZ, ...KDL, ...KDD;
    3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem ...KDX;
    4) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US.
11. Ustalenia szczegółowe w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust.10, zawarto w rozdziałach 3, 4 i 5 niniejszej uchwały.

§5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
   1) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej i przeciwpowodziowej;
   2) instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
   3) wiercenia w celu zaopatrzenia w wodę;
   4) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych;
   5) parkingów, garaży samochodowych lub zespołów parkingów dla samochodów osobowych;
   6) zespołów zabudowy usługowej;
   7) instalacji do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej i produktów naftowych – stacji paliw.
2. Ustalenie ust. 1 nie obowiązuje:
   1) na terenach produkcji oznaczonych symbolem 1P1, 2P1 i 1P2;
   2) na terenach produkcji i usług oznaczonych symbolem od 1PU do 5PU;
   3) na terenie składowiska odpadów oznaczonym symbolem 1ITO;
   4) na terenie cmentarza dla zwierząt oznaczonym symbolem 1ZC;
   5) na terenie usług oznaczonym symbolem 1U8;
   6) dla legalnych przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie planu, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje.
3. Nakaz utrzymania emisji substancji i energii do środowiska na poziomach nieprzekraczających dopuszczonych wartości, od istniejących, przebudowanych i nowo wznoszonych obiektów oraz prowadzonych działalności.
4. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w ilości przekraczającej:
   1) 3,0 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych inwentarza);
   2) 25 szt.
5. Zakaz lokalizowania zabudowy i utwardzonych powierzchni nieprzepuszczalnych w odległości mniejszej niż 5,0m od górnej krawędzi skarpy cieków oraz nakaz zachowania naturalnej biologicznej otuliny cieku – ustalenie nie dotyczy dróg i urządzeń hydrotechnicznych.
6. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:
   1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej zapobiegających przenikaniu ścieków nieoczyszczonych do gruntu i wód;
   2) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych systemem rozdzielczym;
   3) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, odprowadzanych z nawierzchni: dróg, ulic, parkingów, do odpowiednich parametrów, przed odprowadzaniem ich do kanalizacji miejskiej, wód powierzchniowych lub ziemi.
7. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
   1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania porządku i czystości oraz z zakresu gospodarki odpadami, w tym obowiązującymi na terenie gminy;

2) nakaz odbioru odpadów w systemie zorganizowanym z segregacją odpadów u „źródła”;
3) nakaz zbierania i magazynowania odpadów w miejscach do tego wyznaczonych;
4) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
5) zakaz lokalizowania działalności w zakresie składowania odpadów w całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenu składowiska odpadów oznaczonego symbolem 1ITO;
6) zakaz lokalizowania działalności z zakresu magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem – ustalenie nie obowiązuje w terenach oznaczonych symbolem: od 1PU do 5PU oraz 1ITO;
7) zakaz wykorzystywania odpadów, z wyjątkiem gruzu budowlanego, do zmian ukształtowania terenu;
8) w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z art.40 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późniejszymi zmianami), obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
   1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenach znajdujących się w zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego dróg i linii kolejowej bez zastosowania skutecznych rozwiązań ograniczających ich uciążliwość;
   2) ustala się standardy ochrony przed hałasem:
      a) obowiązujący dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolem: od1MN1 do 25MN1, od 2MN2 do 4MN2, od 12MN2 do 28MN2, od 1MN3 do 4MN3, od 1MN4 do 3MN4,
      b) obowiązujący dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach oznaczonych symbolem: 1UO,
      c) obowiązujący dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenach oznaczonych symbolem: od 1MW do 3MW oraz 3U1,
      d) obowiązujące dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolem 1ZD,
      e) obowiązujący dla terenów mieszkaniowo-usługowych na terenach oznaczonych symbolem: od 1MM do 4MM, 1MN2, od 5MN2 do 11MN2, 4MN4, 1MNU1, od 1MNU2 do 9MNU2.

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

10. Zakaz zmiany warunków spływu wód powierzchniowych w obrębie działki ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

11. Wyznacza się w planie strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu symbolem K-1, dla której ustala się:
   1) zakaz zalesiania;
   2) zakaz wprowadzania zabudowy w tym obiektów tymczasowych poza wyznaczonymi terenami zabudowy;
   3) zakaz wprowadzania zmian w ukształtowaniu i rzeźbie terenu;
   4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych oraz powiązanych z nimi obiektów małej architektury.

§6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W obrębie obszaru objętego planem brak obiektów objętych ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków.
2. Ustalenia dla obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie:
   1) obejmuje się ochroną konserwatorską:
      a) kapliczki i krzyże przydrożne wskazane na rysunku planu: przy ul. Mrzygłodzkiej 23, 129, 169, przy skrzyżowaniu ulic Mrzygłodzkiej i Marciszowskiej, przy skrzyżowaniu ulic Mrzygłodzkiej i Przesmyk oraz przy skrzyżowaniu Myśliwskiej i Łanowej,
      b) budynek dawnej przędzalni przy ulicy 11 Listopada zlokalizowany w terenie oznaczonym symbolem 1U7;
   2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 lit.a ustala się:
      a) nakaz utrzymania obiektów w historycznej formie,
      b) nakaz zachowania zabytkowego wyposażenia,
      c) zakaz lokalizowania innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony,
      d) dopuszcza się przeniesienia w inne miejsce w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków;
   3) dla budynku, o którym mowa w pkt 1 lit.b, ustala się:
      a) nakaz prowadzenia robót budowlanych i remontowych (w tym również: wymiany stolarki okiennej, termorenowacji, zmiany kolorystyki elewacji), w uzgodnieniu ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków,
      b) nakaz zachowania cech stylowych w szczególności: gabarytów i formy, geometrii i rodzaju pokrycia dachów, materiałów i wystroju elewacji oraz zachowanych elementów wnętrz, detali architektonicznych oraz stolarki okiennej – kształt, wielkość, rozmieszczenie i podziały,
      c) nakaz eksponowania zachowanych lub odtworzonych elementów budynku, w szczególności elewacji oraz zachowanych historycznych elementów konstrukcyjnych budynku,
      d) zakaz rozbudowy deformującej bryłę budynku oraz przesłaniającej zachowane w historycznej formie elewacje,
      e) zakaz umieszczania reklam i szyldów na elewacjach lub na dachach budynków,
      f) zakaz pokrywania tynkami lub innymi materiałami przesłaniającymi, w tym farbami kryjącymi, ceglanych części elewacji frontowej.
3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną symbolem A1 w granicach określonych na rysunku planu, obejmującą otoczenie oraz strefę ekspozycji budynku objętego ochroną konserwatorską przy ulicy 11 Listopada.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.3, ustala się:
   1) zakaz lokalizowania wolno stojących urządzeń reklamowych;
   2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie szyldów naściennych o powierzchni nieprzekraczającej 1,0m^2 stanowiących identyfikację firm działających w obiektach zlokalizowanych w strefie, w ilości nie większej niż 1 reklama/szyld na jedną firmę;
   3) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych;
   4) zakaz stosowania neonów i kolorów fosforyzujących na elewacjach budynków;

5) nakaz zachowania starodrzewu z dopuszczeniem cięć sanitarnych drzew lub konarów zagrażających bezpieczeństwu.

5. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych:
   1) granice stref obserwacji archeologicznej zostały wskazane na rysunku planu;
   2) strefą, o której mowa w pkt 1, obejmuje się obszar o promieniu 40m od centrum stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu;
   3) ustala się, w granicach stref obserwacji archeologicznej, nakaz prowadzenia robót ziemnych obejmujących: inwestycje o powierzchni zabudowy przekraczającej 300m^2, inwestycje drogowe oraz infrastrukturalne inwestycje liniowe o długości przekraczającej 500m, z zapewnieniem nadzoru archeologicznego;
   4) w przypadku działań inwestycyjnych na terenie stanowisk archeologicznych należy prowadzić badania ratownicze.
6. Nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych: w obrębie obiektów wymienionych w ust.2, strefy wymienionej w ust.3 za wyjątkiem realizacji sieci uzbrojenia podziemnego, oraz zabytkowego starodrzewu w strefie wymienionej w ust.3, zgodnie z art. 39 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
7. W całym obszarze planu ustala się nakaz zachowania starodrzewu z dopuszczeniem cięć drzew lub konarów zagrażających bezpośrednio bezpieczeństwu, oraz cięć pielęgnacyjnych drzew pod warunkiem, że jednorazowo zostanie usunięte nie więcej niż 20% masy korony - wszelkie działania przy starodrzewie, w szczególności wycinka, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§7

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na rysunku planu wskazuje się obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1,0%, w obrębie których obowiązuje, zgodnie z art.82 ust.2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późniejszymi zmianami), zakaz prowadzenia wszelkich robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności takich jak:
   1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
   2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
   3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.
2. Na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią dopuszcza się realizację robót oraz czynności, wyłącznie po uzyskaniu decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zwalniającej od zakazów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art.82 ust.3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz.2019 z późniejszymi zmianami).
3. W obrębie terenu oznaczonego symbolem 1ITW wskazuje się strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych oznaczoną symbolem W1, w obrębie której ustala się nakaz prowadzenia wszelkich działań w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego, oraz obowiązujące decyzje o ustanowieniu strefy ochronnej ujęcia.
4. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują:

1) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
2) tereny i obszary górnicze.

§8

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Dopuszcza się scalanie oraz podział nieruchomości.
2. Nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
3. Dopuszcza się scalanie a następnie podział działek, pod warunkiem uzyskania parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5.
4. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – 20m^2.
5. Minimalna szerokość frontów wydzielanych działek budowlanych – 4m.
6. Wydzielanie działek budowlanych prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją ±15°, lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących, jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.
7. Dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż określone w ust. 4 i 5 oraz w ustaleniach szczegółowych rozdziału 5 dla infrastruktury technicznej, regulacji granic oraz w celu polepszenia warunków zagospodarowania dla przyległej nieruchomości – polepszenie warunków zagospodarowania oznacza: zwiększenie powierzchni nieruchomości dla projektowanej lub istniejącej zabudowy, infrastruktury technicznej lub dróg.
8. Dopuszcza się wydzielanie działek niespełniających parametrów wymaganych w ustaleniach szczegółowych w zakresie szerokości frontu działki, w sytuacji kiedy podział nie spowoduje zmniejszenia tej szerokości.
9. Dopuszcza się podział działek budowlanych o długości przekraczającej 80m, również w sytuacji kiedy uzyskana działka nie będzie spełniać wymaganych w ustaleniach szczegółowych standardów powierzchniowych, pod warunkiem że szerokość frontów wydzielonych działek nie ulegnie zmianie a długość każdej powstałej działki nie będzie mniejsza niż 40m.
10. Zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych lub wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
11. Zakaz wydzielania działek zabudowanych, które nie spełniają parametrów wynikających z ustaleń szczegółowych w zakresie wskaźnika zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się odstępstwo wyłącznie na mocy przepisów odrębnych tj.: ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Wszelkie sieci, oznaczone na rysunku planu, mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń planu.
2. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
3. W terenach zabudowy wymienionych w rozdziale 5 ustala się nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających infrastruktury komunikacyjnej lub w strefie pomiędzy nieprzekraczalnymi linami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi

pieszo-jezdne z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   1) zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
   2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obrębie wszystkich terenów;
   3) modernizacja oraz budowa nowych sieci energetycznych w terenach zabudowy mieszkaniowej winna uwzględniać w miarę możliwości likwidację linii napowietrznych.
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych wyłącznie w przypadku braku możliwości technicznych wykonania przyłącza do sieci;
   2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
   3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
6. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
   1) odprowadzenie ścieków miejskim systemem kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
   2) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych w systemie rozdzielczym;
   3) zakaz stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych tj. przydomowych oczyszczalni ścieków;
   4) ustala się sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla nowoprojektowanego zagospodarowania;
   5) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zachowaniem wymogu okresowego opróżniania – po uruchomieniu zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej nakaz włączenia powyższych do systemu;
   6) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych do odpowiednich parametrów przed odprowadzaniem ich do kanalizacji miejskiej lub wód powierzchniowych.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) sukcesywną realizację kanalizacji deszczowej lub rowów odwadniających obejmujących tereny dróg i ulic publicznych, oraz parkingów;
   2) sukcesywną realizację systemu kanalizacji deszczowej dla terenów oznaczonych symbolami: od 1UC do 7UC, od 1PU do 5PU, 1P1 i 2P1;
   3) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z placów, parkingów i innych powierzchni, narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do odbiornika;
   4) dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączaniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub za zgodą właściciela na terenach przylegających, pod warunkiem, że nie spowoduje to ich zalewania lub podtapiania;
   5) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych w ramach działki budowlanej do późniejszego wykorzystania.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   1) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;
   2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
   1) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w formie podziemnych instalacji kablowych lub kanalizacji teletechnicznej;
   2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury telefonii komórkowej na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
   3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej w obrębie:
      a) terenów komunikacji wymienionych w rozdziale 3,
      b) terenów zieleni i wód wymienionych w rozdziale 4,
      c) terenów zabudowy oznaczonych symbolem: od 1MM do 4MM, od 1MN1 do 25MN1, od 1MN2 do 28MN2, od 1MN3 do 4MN3, od 1MN4 do 4MN4, 1UO,
      d) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolem: 1ITG i 2ITG.

10. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się:
   1) dostawa ciepła z miejskiego systemu ciepłowniczego lub z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;
   2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
      a) spalanie paliw w urządzeniach o średniej sprawności powyżej 80%,
      b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
      c) systemy z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

§10

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

1. Nakaz lokalizacji głównego wjazdu na działkę z dróg i ulic klasy nie wyższej niż lokalna, chyba że działka posiada dostęp wyłącznie do drogi klasy wyższej, lub w zapisach szczegółowych rozdziału 5 określono inaczej.
2. Zakaz realizacji nowych włączeń komunikacyjnych do drogi oznaczonej symbolem 1KDGP z terenów do niej przyległych – do czasu pozbawienia jej kategorii drogi krajowej;
3. Zakaz wydzielania dróg wewnętrznych, służących obsłudze więcej niż dwu działek budowlanych, o szerokości mniejszej niż:
   1) 5,0m dla terenów zabudowy jednorodzinnej;
   2) 6,0m dla terenów zabudowy wielorodzinnej;
   3) 10,0m dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej.
4. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
5. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
   2) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 0,25 ogólnodostępnego miejsca postojowego na każde mieszkanie;
   3) dla usług handlu detalicznego – 2,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każde 100m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie, dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1500m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce;
   4) dla powierzchni administracyjnych – 3 miejsca na każdych 10 zatrudnionych oraz 1,5 miejsca postojowego na każde 100m^2 powierzchni użytkowej;

5) dla usług gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych;
6) dla usług zdrowia – 5 miejsc postojowych na każde 100m^2 powierzchni użytkowej;
7) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych;
8) dla pozostałych usług – 3 miejsca postojowe na każde 100m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;
9) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych.

§11

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

1. Zakaz zabudowy oraz ograniczenia zakresu zabudowy określa się dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, 4, 5 i 6.
2. Zakaz wprowadzania zalesień i zadrzewień na terenach:
   1) zalewowych;
   2) w granicach strefy ochrony krajobrazu;
   3) wzdłuż napowietrznych linii średniego i wysokiego napięcia w odległości mniejszej niż 10m od rzutu skrajnego przewodu;
   4) wzdłuż linii kolejowej w odległości mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.
3. Nakaz zachowania stref technicznych wzdłuż istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Ze względu na nadmierny poziom drgań od linii kolejowej ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 100m od osi skrajnego toru bez zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających:
   1) trwałość i bezpieczeństwo konstrukcji budynku,
   2) zachowanie dopuszczalnych poziomów drgań w pomieszczeniach.
5. W zagospodarowaniu terenów położonych w 50-cio metrowej strefie sanitarnej od cmentarza dla zwierząt oznaczonego symbolem 1ZC obowiązuje zakaz lokalizacji: studni dla celów konsumpcyjnych, zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, magazynów środków spożywczych.
6. W zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza, od 50m do 150m dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie zaopatrywanych w wodę z sieci wodociągowej.
7. Nakaz zachowania i utrzymania drożności urządzeń hydrotechnicznych, w tym drenażu, rowów melioracyjnych i cieków wodnych z dopuszczeniem przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§12

1. Ustalenia ogólne zawarte w §4 do §11, z wyjątkiem §4 ust.5, są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, 4, 5 lub 6 zapisano inaczej.
2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych odnoszą się do działki budowlanej, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§13

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

1) przeznaczenie podstawowe tymczasowe, obowiązujące do czasu pozbawienia kategorii drogi w następstwie uruchomienia obwodnicy w ciągu drogi krajowej – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
2) przeznaczenie podstawowe docelowe, obowiązujące po pozbawieniu kategorii drogi krajowej w następstwie uruchomienia obwodnicy w ciągu drogi krajowej – droga publiczna klasy głównej;
3) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 20,5m do 35,0m.

§14

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

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
2) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna;
3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 26,5m do 33,5m;
4) nakaz rozmieszczenia, co nie więcej niż 1000m, hydrantów naziemnych o średnicy DN100 lub DN150 służących do intensywnego czerpania wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
5) dla inwestycji realizowanych w obrębie strefy obserwacji archeologicznej, wskazanej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §6 ust.5.

§15

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **3KDG**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
2) tymczasowo, do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem 2KDG, droga klasy zbiorczej;
3) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna;
4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 25,0m do 31,0m.

§16

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDZ** do **4KDZ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia ochrony przed hałasem, zieleń urządzona i izolacyjna;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDZ zgodnie z rysunkiem planu – od 0,0m do 56,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDZ zgodnie z rysunkiem planu – od 20,0m do 25,0m;

5) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDZ zgodnie z rysunkiem planu – od 20,0m do 26,5m;
6) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDZ – 20,0m.

§17

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach **1KDL1** i **2KDL1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL1 zgodnie z rysunkiem planu – od 20,0m do 23,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDL1 zgodnie z rysunkiem planu – od 20,0m do 23,5m.

§18

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach **1KDL2** i **2KDL2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL2 zgodnie z rysunkiem planu – od 14,0m do 81,5m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDL2 zgodnie z rysunkiem planu – od 11,5m do 31,0m.

§19

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDL3** do **6KDL3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL3 zgodnie z rysunkiem planu – od 15,0m do 25,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDL3 zgodnie z rysunkiem planu – od 15,0m do 20,5m;
5) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDL3 zgodnie z rysunkiem planu – od 0,0m do 19,0m;
6) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDL3 – 15,0m;
7) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 5KDL3 zgodnie z rysunkiem planu – od 15,0m do 21,5m;
8) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 6KDL3 zgodnie z rysunkiem planu – od 15,0m do 60,0m.

§20

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDL4** do **4KDL4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDL4 zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 17,0m;

4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDL4 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 15,0m;
5) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDL4 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 25,0m;
6) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDL4 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 28,5m.

§21

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach **1KDL5** i **2KDL5**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – budowle infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna;
4) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie po spełnieniu łącznie warunków:
   a) zagospodarowanie części terenów oznaczonych symbolem 2PU i 3PU lub 4PU i 5PU pojedynczym przedsięwzięciem,
   b) obszar przedsięwzięcia, o którym mowa w lit.a, będzie przylegać do drogi na odcinku nie mniejszym niż 70% długości linii rozgraniczających drogi,
   c) utrzymania dostępu komunikacyjnego do innych dróg publicznych dla działek budowlanych nieobjętych przedsięwzięciem, o którym mowa w lit.a, a przyległych do terenu oznaczonego symbolem 1KDL5 lub 2KDL5;
5) szerokość w liniach rozgraniczających – 20m;
6) dla inwestycji realizowanych w obrębie strefy obserwacji archeologicznej, wskazanej na rysunku planu w drodze oznaczonej symbolem 2KDL5, obowiązują ustalenia §6 ust.5.

§22

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **3KDL5**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) przeznaczenie dopuszczalne – droga wewnętrzna;
4) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie po spełnieniu łącznie warunków:
   a) zagospodarowanie części terenów oznaczonych symbolem 1P1 i 2P1 pojedynczym przedsięwzięciem,
   b) obszar przedsięwzięcia, o którym mowa w lit.a, będzie przylegać do drogi na odcinku nie mniejszym niż 70% długości linii rozgraniczających drogi,
   c) utrzymania dostępu komunikacyjnego do innych dróg publicznych dla działek budowlanych nieobjętych przedsięwzięciem, o którym mowa w lit.a, a przyległych do terenu oznaczonego symbolem 3KDL5;
5) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0m.

§23

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDD1** do **4KDD1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;

3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem 1KDD1, 3KDD1 i 4KDD1 – 12,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDD1 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 20,0m.

§24

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDD2** do **3KDD2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD2 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 20,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 2KDD2 zgodnie z rysunkiem planu – od 12,0m do 18,0m;
5) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDD2 zgodnie z rysunkiem planu – od 10,0m do 17,5m.

§25

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolach od **1KDD3** do **5KDD3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDD3, 2KDD3, 3KDD3, 5KDD3, zgodnie z rysunkiem planu – od 10,0m do 20,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 4KDD3 zgodnie z rysunkiem planu – od 6,5m do 39,0m.

§26

Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych o symbolach od **1KDX** do **20KDX**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, zatoki postojowe;
3) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 1KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,5m do 12,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 2KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,5m do 15,0m;
5) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 3KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 7,5m;
6) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 4KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 2,0m do 7,5m;
7) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 5KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 7,0m;
8) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 6KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 4,5m do 6,5m;
9) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 7KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 5,5m;
10) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 8KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 14,0m;

11) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów oznaczonych symbolem 9KDX i 10KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 6,5m;
12) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 11KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,0m do 12,0m;
13) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów oznaczonych symbolem 12KDX, 13KDX i 14KDX – 5,0m;
14) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 15KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0m do 12,0m;
15) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 16KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0m do 20,0m;
16) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 17KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 5,5m do 24,5m;
17) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 18KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 4,5m do 18,5m;
18) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 19KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 6,0m do 7,5m;
19) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem 20KDX zgodnie z rysunkiem planu – od 7,0m do 9,0m.

§27

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolach od **1KDW** do **4KDW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
2) przeznaczenie uzupełniające – zatoki postojowe, zieleń urządzona;
3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW zgodnie z rysunkiem planu – od 12,5m do 20,0m;
4) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW – 5,0m;
5) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW zgodnie z rysunkiem planu – od 4,5m do 7,5m;
6) szerokość w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW – 12,0m;
7) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 3KDW obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód

§28

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych o symbolach od **1WS** do **10WS**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia infrastruktury hydrotechnicznej, zabezpieczenia przeciwpowodziowe, zieleń;
3) w terenach oznaczonych symbolami 8WS i 9WS dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz kładek wraz z niezbędnymi odcinkami dróg, służących połączeniu komunikacyjnemu terenów oznaczonych symbolami od 1UC do 4 UC;
4) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;

5) zakaz prowadzenia robót ziemnych i wprowadzania zmian w konfiguracji terenu docelowo powodujących niekorzystne zmiany w przepływie wód, w szczególności powodziowych.

§29

Wyznacza się tereny lasów o symbolach od **1ZL** do **20ZL**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną w rozumieniu przepisów odrębnych tj.: ustawy o lasach;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej.

§30

Wyznacza się tereny zalesień o symbolach od **1ZLp** do **46ZLp**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną w rozumieniu przepisów odrębnych tj.: ustawy o lasach;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej.

§31

Wyznacza się tereny zieleni o symbolach od **1ZE** do **31ZE**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń;
2) przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe;
3) w terenach oznaczonych symbolami od 28ZE do 31ZE dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz kładek wraz z niezbędnymi odcinkami dróg, służących połączeniu komunikacyjnemu terenów oznaczonych symbolami od 1UC do 4 UC;
4) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
5) zakaz lokalizowania zabudowy w tym obiektów tymczasowych;
6) dopuszcza się użytkowanie rolnicze;
7) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków;
8) dopuszcza się wprowadzenie zadrzewień z wyjątkiem terenów określonych w §11 ust.2;
9) dla działań prowadzonych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§32

Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej o symbolach od **1ZI** do **12ZI**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
2) przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
4) zakaz lokalizowania zabudowy;
5) dla działań realizowanych w obrębie strefy obserwacji archeologicznej, wskazanej na rysunku planu w terenie oznaczonym symbolem 6ZI, obowiązują ustalenia §6 ust.5.

§33

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej o symbolach od **1ZP** do **6ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń o charakterze parkowym;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia służące uprawianiu sportu, rekreacji i wypoczynkowi, ścieżki piesze i rowerowe;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;

4) zakaz wycinki drzew za wyjątkiem uzasadnionych działań pielęgnacyjnych oraz realizacji projektów urządzenia terenów zieleni;
5) zakaz lokalizowania budynków trwale związanych z gruntem;
6) w terenie oznaczonym symbolem 6ZP nakaz realizacji hydrantu naziemnego o średnicy DN100 lub DN150 służącego do intensywnego czerpania wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
7) dla działań prowadzonych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§34

Wyznacza się teren ogrodów działkowych o symbolu **1ZD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
2) przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjne i techniczne związane z urządzaniem i użytkowaniem ogrodów działkowych;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
4) obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych tj.: ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych.

§35

Wyznacza się teren cmentarza dla zwierząt o symbolu **1ZC**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny dla zwierząt;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty bezpośrednio związane z obsługą cmentarza takie jak: obiekty gospodarcze, infrastruktura techniczna służąca funkcjonowaniu cmentarza, ciągi komunikacyjne, zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0m.

§36

Wyznacza się tereny rolnicze o symbolach od **1R** do **5R**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze i sadownicze;
2) przeznaczenie uzupełniające – zadrzewienia;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej.

Rozdział 5
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§37

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolach od **1MW** do **3MW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, parkingi, garaże jednokondygnacyjne w zespołach, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie wbudowanych w budynek mieszkalny;

4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
5) udział powierzchni użytkowej usług:
   a) do 30% powierzchni użytkowej budynku na terenie oznaczonym symbolem 1MW,
   b) do 20% powierzchni użytkowej budynku na terenach oznaczonych symbolem 2MW i 3MW;
6) zakaz realizacji garaży blaszanych;
7) minimalna ilość garaży jednokondygnacyjnych w zespole – 6;
8) dopuszcza się realizację garaży wielopoziomowych do trzech kondygnacji w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1MW;
9) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
10) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 9, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1MW w odległości 10,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty;
11) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,30;
12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0;
13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
14) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0m;
15) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
16) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
17) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
18) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
19) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2;
20) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 1MW obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§38

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolach od **1MM** do **4MM**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach o nie więcej niż 12 mieszkaniach;
4) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków usługowych wyłącznie o funkcjach administracyjno-biurowych;
5) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4 i pkt 5;
7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
11) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;

12) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
13) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
14) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 550m^2;
15) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§39

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach od **1MN1** do **25MN1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) maksymalna powierzchnia użytkowa usług w obrębie działki budowlanej – 150m^2;
4) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych jako samodzielnych w obrębie działki budowlanej, bez zabudowy mieszkaniowej;
5) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4 i pkt 5;
7) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 6, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości 10,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty;
8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
12) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
13) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
14) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
15) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m^2;
16) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 16m;
17) ustalenia pkt 15 i pkt 16 nie dotyczą zabudowy szeregowej;
18) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§40

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach od **1MN2** do **28MN2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
4) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług w obrębie działki budowlanej:
   a) 30% powierzchni użytkowej budynków,
   b) 100m^2;

5) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych jako samodzielnych w obrębie działek budowlanych, wyłącznie w obrębie terenów oznaczonych symbolem 1MN2, 5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 10MN2, 11MN2, 20MN2 i 21MN2;
6) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4 i pkt 5;
8) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 7, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tj.:
   a) w odległości 10,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty,
   b) w odległości 15,0m od górnej krawędzi skarpy cieku w terenie oznaczonym symbolem 9ZE,
   c) dla terenu oznaczonego symbolem 22MN2 w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 6WS,
   d) dla terenu oznaczonego symbolem 25MN2 w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4WS,
   e) lub zgodnie z rysunkiem planu;
9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
11) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m;
12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
13) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
14) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
15) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
16) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 700m^2;
17) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20m;
18) ustalenia pkt 16 i pkt 17 nie dotyczą zabudowy szeregowej;
19) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§41

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach od **1MN3** do **4MN3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się wyłącznie usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
4) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług w obrębie działki budowlanej:
   a) 30% powierzchni użytkowej budynków,
   b) 100m^2;
5) ustalenia pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują w obrębie działek budowanych, których front przylega bezpośrednio do drogi oznaczonej symbolem 1KDL2 lub 2KDL2;
6) w obrębie działek budowlanych, o których mowa w pkt 5 dopuszcza się:
   a) lokalizowanie usług nieuciążliwych jako samodzielnych w obrębie działki budowlanej przy czym maksymalna powierzchnia użytkowa, podstawowa i pomocnicza usług w obrębie działki budowlanej nie może przekroczyć 150m^2,
   b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w budynkach o nie więcej niż 6 mieszkaniach,

c) lokalizowanie budynków, o których mowa w lit.a i lit.b w odległości nie większej niż 40,0m od krawędzi jezdni przyległej drogi;

7) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4 i pkt 5;
9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
11) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
13) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
14) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
15) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
16) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 550m^2;
17) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 16m;
18) ustalenia pkt 16 i pkt 17 nie dotyczą zabudowy szeregowej.

§42

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach od **1MN4** do **4MN4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i izolacyjna;
3) zakaz wydzielania działek budowlanych dla realizacji nowej zabudowy;
4) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1MN4 i 4MN4;
5) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
6) dopuszcza się remonty i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych przy zachowaniu parametrów:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
   b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m,
   c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
9) dopuszcza się usługi wyłącznie wbudowane w budynek mieszkalny;
10) w terenach oznaczonym symbolem 1MN4 i 4MN4 dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych wyłącznie w obrębie działek wydzielonych przed wejściem w życie niniejszego planu przy zachowaniu parametrów:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
   c) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m,
   d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
11) dopuszcza się realizację inwestycji w terenie oznaczonym symbolem 1MN4 wyłącznie przy spełnieniu wymagań §5 ust.8 pkt 1 oraz §11 ust.4;
12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolem 2MN4 i 3MN4 – 70%;
13) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;

14) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4 i pkt 5;
15) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 1MN4 obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§43

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu **1MNU1**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki związane z zakwaterowaniem, usługi handlu i gastronomii, o ile zostały zaliczone do usług nieuciążliwych;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe nie wymienione w pkt 1, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się wyłącznie zabudowę mieszkaniową wolno stojącą;
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami mieszkalnymi, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
5) maksymalna powierzchnia użytkowa usług wymienionych w pkt 1, w obrębie działki budowlanej – 600m^2;
6) usługi nieuciążliwe, niewymienione w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wbudowane w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego;
7) maksymalna powierzchnia użytkowa usług niewymienionych w pkt 1, w obrębie działki budowlanej – 120m^2;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
9) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
12) dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
13) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20m;
14) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2;
15) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami ustala się:
    a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,2,
    b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
16) dla zabudowy usługowej ustala się:
    a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3,
    b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
    c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
    d) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla realizacji zabudowy – 1200m^2,
    e) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla realizacji zabudowy – 30m;
17) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
18) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1.

§44

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolach od **1MNU2** do **9MNU2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) w terenach oznaczonych symbolem od 4MNU2 do 8MNU2 dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu usług nieuciążliwych;
4) zakaz lokalizowania stacji paliw płynnych i gazowych;
5) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami mieszkalnymi lub budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) w terenie oznaczonym symbolem 8MNU2 poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 6, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony rzeki Warty, zgodnie z rysunkiem planu, ale w odległości nie mniejszej niż 10m od górnej krawędzi skarpy;
8) w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 7, a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem 1WS, ustala się zakaz lokalizowania obiektów wyniesionych ponad powierzchnię terenu, w szczególności obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych oraz innych obiektów i urządzeń, które mogą utrudnić przepływ wód powodziowych;
9) maksymalna powierzchnia zabudowy w obrębie działki budowlanej – 600m^2;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
12) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
13) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 16m;
14) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m^2;
15) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami ustala się:
    a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3,
    b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
16) dla zabudowy usługowej ustala się:
    a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
    b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
    c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
17) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5m;
18) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garaży – 1;
19) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 8MNU2 obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2;
20) odległość lokalizacji obiektów, w terenie oznaczonym symbolem 3MNU2, od gazociągu wysokoprężnego oznaczonego na rysunku planu oraz stacji redukcyjno pomiarowej w terenie oznaczonym symbolem 2ITG, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gazownictwa.

§45

Wyznacza się teren usług komunikacji samochodowej o symbolu **1UKS**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu obsługi komunikacji samochodowej - stacja paliw;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, gastronomii, parkingi, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;

4) maksymalna powierzchnia użytkowa usług handlu w obrębie działki budowlanej – 120m^2;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m;
9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
10) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 30m;
11) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m^2.

§46

Wyznacza się teren usług turystyki o symbolu **1UT**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki związane z zakwaterowaniem;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu, rekreacji, rozrywki, handlu, gastronomii, mieszkania, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się usługi handlu wyłącznie wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
5) maksymalna powierzchnia użytkowa usług handlu w obrębie działki budowlanej – 150m^2;
6) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług handlu – 25% powierzchni użytkowej obiektów w obrębie działki budowlanej;
7) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 20% powierzchni użytkowej budynku;
8) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
9) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
10) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,20;
11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
12) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0m;
13) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego – 5;
14) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 2;
15) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 40m;
16) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000m^2.

§47

Wyznacza się teren usług kultu religijnego o symbolu **1UKR**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;
2) przeznaczenie uzupełniające – budynki towarzyszące takie jak plebania oraz kaplice, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, za wyjątkiem budynku kościoła, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;

5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
7) maksymalna wysokość zabudowy z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 12,0m;
8) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia uzupełniającego obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 3.

§48

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu, rekreacji, mieszkania, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się mieszkania wyłącznie w ramach budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
4) dopuszcza się zmianę podstawowej funkcji obiektu z usług oświaty na: funkcję mieszkaniową z usługami nieuciążliwymi, usługi zdrowia i administracji, wyłącznie w przypadku przekształceń strukturalnych powodujących, że obiekty przestały pełnić dotychczasową funkcję;
5) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 6, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rzeki Warty, zgodnie z rysunkiem planu, ale w odległości nie mniej niż 20m od górnej krawędzi skarpy;
8) w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 7, a linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem 4WS, ustala się zakaz lokalizowania obiektów wyniesionych ponad powierzchnię terenu, w szczególności obiektów małej architektury, obiektów tymczasowych oraz innych obiektów i urządzeń, które mogą utrudnić przepływ wód powodziowych;
9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
11) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
13) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
14) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000m^2;
15) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§49

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U1** do **5U1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi ogólnospołeczne;
2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania, biura, usługi nieuciążliwe niewymienione w pkt 1, parkingi, zieleń urządzona;
3) maksymalny udział powierzchni użytkowej dla przeznaczenia określonego jako uzupełniające – 30% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej;
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji

i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
6) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 5, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 2U1 zgodnie z rysunkiem planu tj. w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej rzeki Warty oznaczonej symbolem 3WS;
7) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
10) maksymalna wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem 1U1, 4U1, 5U1 – 12,0m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w terenach oznaczonych symbolem 1U1, 4U1, 5U1 – 3;
12) maksymalna wysokość zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 2U1 – 22,0m;
13) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w terenie oznaczonym symbolem 2U1 – 7;
14) maksymalna wysokość zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3U1 – 16,0m;
15) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych w terenie oznaczonym symbolem 3U1 – 4;
16) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.

§50

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U2** do **3U2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie uzupełniające – mieszkania, parkingi, zieleń urządzona;
3) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań:
   a) 35% powierzchni użytkowej obiektu,
   b) 120m^2;
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu.
5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
10) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
11) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600m^2.

§51

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U3** do **9U3**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, składy, magazyny, rzemiosło;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, garaże, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;

4) w obrębie terenów oznaczonych symbolem 3U3, 5U3 i 7U3 wyznacza się „strefę koncentracji zieleni” zgodnie z rysunkiem planu;
5) dla „strefy koncentracji zieleni”, o której mowa w pkt 4, ustala się:
   a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
   c) minimalny udział powierzchni zadrzewionych w ramach powierzchni, o której mowa w lit.a – 75%,
   d) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej,
   e) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych na nie więcej niż 20% powierzchni „strefy koncentracji zieleni” w obrębie działki budowlanej;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi strefy wjazdu tj. portierni i wagi samochodowej;
8) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem 1U3 i 2U3:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,45,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
   f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10° lub 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
   g) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1500m^2,
   h) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 30m;
10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem od 3U3 do 7U3:
   a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,50,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4,
   f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10° lub 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
   g) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2,
   h) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 30m;
11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8U3:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty,
   b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m,
   e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

f) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°,
g) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2;

12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 9U3:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty,
b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
f) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°,
g) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 700m^2;

13) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 8U3 obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§52

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U4** do **8U4**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, magazyny, rzemiosło;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, garaże, zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania otwartych składowisk;
4) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
5) w obrębie terenów oznaczonych symbolem 3U4 i 4U4 wyznacza się „strefę koncentracji zieleni" zgodnie z rysunkiem planu;
6) dla „strefy koncentracji zieleni", o której mowa w pkt 5, ustala się:
a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
c) minimalny udział powierzchni zadrzewionych w ramach powierzchni, o której mowa w lit.b – 75%,
d) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej,
e) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych na nie więcej niż 20% powierzchni „strefy koncentracji zieleni" w obrębie działki budowlanej;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
8) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi strefy wjazdu tj. portierni i wagi samochodowej;
9) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 3U4 i 8U4;
10) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem od 1U4 do 7U4:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,45,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0m,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

e) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10° lub 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
f) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2,
g) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20m;

11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8U4:
a) dopuszcza się magazyny wyłącznie jako funkcję uzupełniającą,
b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60,
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,
e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
f) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
g) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 800m^2.

§53

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U5** do **8U5**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, rzemiosło;
2) przeznaczenie uzupełniające – magazyny, mieszkania, parkingi, garaże, zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania składów;
4) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań:
a) 50% powierzchni użytkowej budynku,
b) 35% sumy powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej;
5) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
6) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
7) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 7U5 wyznacza się „strefę koncentracji zieleni" zgodnie z rysunkiem planu;
8) dla „strefy koncentracji zieleni", o której mowa w pkt 7, ustala się:
a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
c) minimalny udział powierzchni zadrzewionych w ramach powierzchni, o której mowa w lit.b – 75%,
d) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej,
e) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych na nie więcej niż 20% powierzchni „strefy koncentracji zieleni" w obrębie działki budowlanej;
9) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
10) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenach oznaczonych symbolem 1U5, 4U5, 5U5 i 7U5;
11) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem od 1U5 do 7U5:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0m,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
f) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2,
g) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20m;

12) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 8U5:
a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,60,
b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,
d) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
e) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45° z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych,
f) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 350m^2.

§54

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej o symbolach od **1U6** do **7U6**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, garaże, zieleń urządzona;
3) maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań – 50% sumy powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej;
4) minimalny udział powierzchni usługowych – 35% sumy powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej;
5) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami mieszkalnymi lub budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenach oznaczonych symbolem 5U6, 6U6 i 7U6;
8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,35;
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
a) dla zabudowy usługowej – 25%,
b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0m;
11) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
12) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°;
13) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 800m^2;
14) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 20m.

§55

Wyznacza się teren zabudowy usługowej o symbolu **1U7**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, garaże, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji

i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
9) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2;
10) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż 30m;
11) dachy płaskie;
12) zasady ochrony budynku objętego ochroną konserwatorską oraz strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §6 ust.2, 3 i 4.

§56

Wyznacza się teren zabudowy usługowej o symbolu **1U8**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – schronisko dla zwierząt wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0m;
8) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
9) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.

§57

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 o symbolach od **1UC** do **7UC**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;
2) przeznaczenie uzupełniające – magazyny, parkingi, zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania składów;
4) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę i remonty istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
5) dopuszcza się realizację infrastruktury telefonii komórkowej, w tym wolno stojących masztów, o wysokości do 35m;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 6, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej potoku Kierszula tj. terenu oznaczonego symbolem 8WS;
8) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
9) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

10) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,20 do 1,2;
11) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
13) maksymalna wysokość zabudowy wielokondygnacyjnej – 20,0m;
14) maksymalna wysokość zabudowy jednokondygnacyjnej – 15m;
15) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
16) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10°, z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
17) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
    a) 1500m^2 – w terenach oznaczonych symbolem 1UC i 2UC,
    b) 2500m^2 – w terenach oznaczonych symbolem od 3UC do 7UC;
18) zakaz wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż:
    a) 25m – dla działek budowlanych przylegających frontem do dróg klasy lokalnej,
    b) 75m – dla działek budowlanych przylegających frontem do drogi oznaczonej symbolem 1KDGP (ul. Wojska Polskiego), o ile działka nie posiada głównego wjazdu z drogi klasy lokalnej,
    c) 50m – dla działek budowlanych przylegających frontem do drogi oznaczonej symbolem 2KDG, o ile działka nie posiada głównego wjazdu z drogi klasy lokalnej;
19) zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w obrębie działek budowlanych niespełniających warunku pkt 17 i pkt 18;
20) do czasu obowiązywania przeznaczenia tymczasowego drogi oznaczonej symbolem 1KDGP, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów o symbolach 3UC, 5UC i 7UC z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP wyłącznie poprzez jeden zjazd publiczny dla terenu 5UC i jeden zjazd publiczny dla terenów 3UC i 7UC, w sposób umożliwiający jego kształtowanie tak, by zapewnić obsługę komunikacyjną całego terenu 5UC oraz terenów 3UC i 7UC poprzez układ dróg wewnętrznych krzyżujących się z wjazdem publicznym;
21) dla działek nie przylegających bezpośrednio do zjazdu publicznego ustala się nakaz zapewnienia dojazdu poprzez drogi wewnętrzne lub poprzez strefę pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
22) na terenach oznaczonych symbolem 3UC i 5UC dopuszcza się lokalizowanie rozwiązań komunikacyjnych stanowiących elementy skrzyżowania dróg oznaczonych symbolem 1KDGP i 2KDG;
23) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 10m.

§58

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji o symbolu **1US**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;
2) przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe, parkingi terenowe, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
4) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,12;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0m;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od górnej krawędzi skarpy rzeki Warty;
7) nakaz kształtowania obiektów i budynków jako jednolitych w formie, kolorze i materiale;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

9) dachy na budynkach płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°, z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
10) zakaz wydzielania działek budowlanych;
11) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§59

Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej o symbolach od **1PU** do **5PU**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona;
3) na terenach oznaczonych symbolami 2PU i 5PU dopuszcza się lokalizowanie działalności w zakresie odzysku i unieszkodliwiania odpadów, oraz związane z tą działalnością, magazynowanie odpadów przeznaczonych do utylizacji;
4) magazynowanie odpadów, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie w budynkach;
5) dopuszcza się realizację infrastruktury telefonii komórkowej, w tym wolno stojących masztów, o wysokości do 35m;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
7) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi strefy wjazdu tj. portierni i wagi samochodowej;
8) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
9) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;
10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
12) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0m;
13) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 6;
14) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 12 nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych;
15) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10°, z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
16) zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż:
    a) $3000m^2$ – w terenach oznaczonych symbolem 1PU, 2PU i 3PU,
    b) $5000m^2$ – w terenach oznaczonych symbolem 4PU i 5PU;
17) zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w obrębie działek budowlanych niespełniających warunku pkt 16;
18) dla działek budowlanych posiadających możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg klasy niższej niż główna ustala się zakaz realizacji wjazdu na działkę z drogi oznaczonej symbolem 2KDG;
19) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od dróg oznaczonych symbolem 1KDL5 i 2KDL5 obowiązują również w przypadku zagospodarowania terenu drogi zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym określonym w §21 pkt 3;
20) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 10m;
21) dla inwestycji realizowanych w obrębie stref obserwacji archeologicznej, wskazanych na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami 4PU i 5PU, obowiązują ustalenia §6 ust.5;

22) odległość lokalizacji obiektów, w terenach oznaczonych symbolami 4PU i 5PU, od gazociągu wysokoprężnego oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gazownictwa.

§60

Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolach **1P1** i **2P1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, parkingi, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się realizację infrastruktury telefonii komórkowej, w tym wolno stojących masztów, o wysokości do 35m;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
5) poza nieprzekraczalnymi liniami, o których mowa w pkt 4, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 1P1 w odległości około 30,0m od linii rozgraniczającej tereny lasów oznaczone symbolem ...ZL i tereny zalesień oznaczone symbolem ...ZLp;
6) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi strefy wjazdu tj. portierni i wagi samochodowej;
7) zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 3,0m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
8) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5;
9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
11) maksymalna wysokość zabudowy – 18,0m;
12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 5;
13) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 11 nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych;
14) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0-10°, z dopuszczeniem przekryć łukowych i łupinowych;
15) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 3000m^2;
16) dla działek budowlanych posiadających możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg klasy niższej niż główna ustala się zakaz realizacji wjazdu na działkę z drogi oznaczonej symbolem 2KDG;
17) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone od drogi oznaczonej symbolem 3KDL5 obowiązują również w przypadku zagospodarowania terenu drogi zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym określonym w §22 pkt 3;
18) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 10m.

§61

Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu **1P2**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne;
2) przeznaczenie uzupełniające – składy i magazyny, zabudowa usługowa z wyjątkiem usług ogólnospołecznych, parkingi, zieleń urządzona;
3) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa z zakresu usług ogólnospołecznych;
4) przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie w przypadku spełnienia łącznie warunków:

a) przekształcenie strukturalne obejmie cały teren,
b) rehabilitacja lub likwidacja istniejącej zabudowy,
c) kompleksowe opracowania projektu zagospodarowania całego terenu,
d) całkowita likwidacja działalności produkcyjnej, składów i magazynów w obrębie terenu;

5) dopuszcza się możliwość lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej wyłącznie na dachach budynków nie będących budynkami usługowymi z zakresu usług oświaty, edukacji i zdrowia, przy czym wysokość urządzeń wraz z konstrukcją nośną nie może przekroczyć 5,0m ponad poziom dachu;
6) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przeznaczenia podstawowego – 5%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla przeznaczenia dopuszczalnego – 15%;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0m;
10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;
11) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 8, nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych;
12) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami §4 ust.4 pkt 4;
13) dopuszcza się, w strefie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi głównej, lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obsługi strefy wjazdu tj. portierni i wagi samochodowej;
14) zakaz wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 10000m^2.

Rozdział 6
Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej

§62

Wyznacza się teren składowiska odpadów o symbolu **1ITO**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – komunalne składowisko odpadów;
2) przeznaczenie uzupełniające – budynki administracji i zaplecza technicznego, obiekty i urządzenia służące magazynowaniu oraz utylizacji odpadów, parkingi, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych służących lokalizowaniu działalności w zakresie odzysku i unieszkodliwiania odpadów, oraz związanego z tą działalnością magazynowania odpadów przeznaczonych do utylizacji;
4) dopuszcza się realizację infrastruktury telefonii komórkowej, w tym wolno stojących masztów, o wysokości do 35m;
5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4;
6) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
7) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 6 nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych.

§63

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki o symbolach **1ITE** i **2ITE**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki, w tym budynki i budowle;
2) przeznaczenie uzupełniające – inne urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

3) zakaz lokalizowania zabudowy niezwiązanej bezpośrednio z obsługą infrastruktury technicznej;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
5) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w terenie oznaczonym symbolem 1ITE obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§64

Wyznacza się tereny oczyszczalni ścieków o symbolach **1ITK1** i **2ITK1**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – budynki, budowle i urządzenia oczyszczalni ścieków;
2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty biurowe, magazynowe i warsztatowe związane z przeznaczeniem podstawowym, parkingi, zieleń urządzona;
3) dopuszcza się realizację infrastruktury telefonii komórkowej, w tym wolno stojących masztów, o wysokości do 35m;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
   a) 15m od linii rozgraniczającej rzeki Warty oznaczonej symbolem 3WS w terenie oznaczonym symbolem 1ITK1,
   b) 25m od linii rozgraniczającej rzeki Warty oznaczonej symbolem 3WS w terenie oznaczonym symbolem 2ITK1,
   c) 10m od kolejowych terenów zamkniętych;
5) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,6;
6) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m;
7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;
8) maksymalna wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 6, nie dotyczy urządzeń i budowli, których wysokość wynika ze względów technologicznych;
9) dachy płaskie;
10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
11) dla inwestycji realizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §7 ust.1 i ust.2.

§65

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji o symbolach od **1ITK2** do **3ITK2**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu kanalizacji, w tym urządzenia i budowle;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej.

§66

Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa o symbolach **1ITG** i **2ITG**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu gazownictwa, w tym budynki i budowle;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania infrastruktury telefonii komórkowej;
4) zakaz lokalizowania zabudowy niezwiązanej bezpośrednio z obsługą infrastruktury technicznej;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§67

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

1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu telekomunikacji;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
3) maksymalna wysokość masztów – 35m;
4) zakaz lokalizowania budynków niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§68

Wyznacza się teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę o symbolu **1ITW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia ujęcia wody;
2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona;
3) zakaz lokalizowania zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
5) nakaz przestrzegania ograniczeń wynikających z ustanowionej strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

Rozdział 7
Ustalenia końcowe

§69

Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w wysokości 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent).

§70

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

§71

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

§72

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zawiercie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Marek Kozieł