

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CZĘSTOCHOWY**  
**Z DNIA .....**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, z późn. zm.), Rada Miasta Częstochowy uchwała:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Częstochowie w dzielnicach Wyczerpy - Aniołów i Północ, w rejonie Alei Wojska Polskiego oraz ulic: Meliorantów i Połanieckiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Częstochowy przyjętego uchwałą Nr 825/LI/2005 Rady Miasta Częstochowy z dnia 21 listopada 2005 r., z późn. zm.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o powierzchni ok. 447 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 898/L/2014 Rady Miasta Częstochowy z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.**

1. Plan składa się z integralnych części:
  - 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
  - 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Częstochowy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.**

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia graficzne:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) linie ograniczające zasięg lokalizacji zabudowy,
    - e) granice rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
    - a) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - d) **U** - tereny zabudowy usługowej,
    - e) **UK** - tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
    - f) **UO** - tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
    - g) **U/US** - tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji,
    - h) **U/BS** - tereny zabudowy usługowej oraz składów i magazynów,
    - i) **UP** - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
    - j) **PU** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
    - k) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
    - l) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
    - m) **R** - tereny rolnicze dopuszczone do zabudowy,
    - n) **ZL** - tereny lasów,
    - o) **Z** - tereny zieleni,
    - p) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
    - q) **Z/WS** - tereny zieleni i wód powierzchniowych,
    - r) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,

- s) **ZP/KS** - tereny zieleni urządzonej i parkingów,
  - t) **Z/K** - tereny zieleni i komunikacji,
  - u) **KD-GP** - tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego,
  - v) **KD-G** - tereny dróg publicznych – droga główna,
  - w) **KD-Z** - tereny dróg publicznych – droga zbiorcza,
  - x) **KD-L** - tereny dróg publicznych – droga lokalna,
  - y) **KD-D** - tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
  - z) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
  - aa) **KX** - tereny komunikacji pieszo-jezdnej,
  - ab) **KT** - tereny transportu kolejowego,
  - ac) **KT/Z** - tereny transportu kolejowego i zieleni,
  - ad) **NOp** - tereny infrastruktury – sieci i urządzenia kanalizacyjne;
- 3) numer porządkowy, umieszczony za symbolem literowym, służący identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych.
2. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenie graficzne obszarów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) linie wyznaczające powierzchnie ograniczające wysokość obiektów w otoczeniu lotniska Rudniki, (wysokość w metrach nad poziomem morza):
      - a) powierzchnie stożkowe,
      - b) powierzchnie podejścia (wznoszenia),
      - c) powierzchnie przejściowe;
    - 2) stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.
  3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:
    - 1) granica administracyjna miasta Częstochowy;
    - 2) tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;
    - 3) wododział – oznaczenie orientacyjne;
    - 4) miejsca naturalnego spływu wód – oznaczenie orientacyjne;
    - 5) występowanie wychodni utworów skalnych - oznaczenie orientacyjne;
    - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
    - 7) strefa uciążliwości wzdłuż linii elektroenergetycznej określająca orientacyjnie możliwość występowania pola elektromagnetycznego o wartościach ponadnormatywnych;
    - 8) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.
  4. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub, że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:
    - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
    - 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 4) wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
    - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **§ 4.**

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:
  - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 7, właściwych dla danego terenu;
  - 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 8;
  - 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Położenie linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy określać poprzez odczyt rysunku w oparciu o jego skalę.
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 5 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych służących identyfikacji poszczególnych terenów o tych samych symbolach literowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

## § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym (nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym);
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie służące kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat od strony dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
  - a) elementy budynków takie jak: okapy, zadaszenia, balkony, wykusze, gzymsy, ryzality, windy, rampy, zjazdy do garaży, schody, podesty i pochylnie dla niepełnosprawnych,
  - b) obiekty takie jak portienie lub budki wartownicze;
- 6) **linii ograniczającej zasięg lokalizacji zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat w głębi działek budowlanych - na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; używane w uchwale pojęcie usług:
  - a) nie obejmuje prowadzenia działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów,
  - b) obejmuje pojęcie usług publicznych;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi z zakresu użyteczności publicznej, w szczególności z zakresu publicznych usług: administracji, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej lub socjalnej, kultury, sportu, wymiaru sprawiedliwości a także usług kultu religijnego;
- 9) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie nieuciążliwej działalności (nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) w ograniczonej skali, prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców;
- 10) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) oraz składowaniu lub magazynowaniu;
- 11) **budynku lub wiacie zaplecza** - należy przez to rozumieć budynki lub wiaty gospodarczo-magazynowe, służące do obsługi zabudowy: usługowej, drobnej wytwórczości lub produkcyjnej;
- 12) **garaż** – odpowiada obiektom, o których jest mowa w §102 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.);
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji naziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 15) **zieleń izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożona z roślinności średnio- i wysokopiennej, ograniczająca niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 16) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Miasta Częstochowy;
- 2) **ustawa** – oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada definicji terenu biologicznie czynnego zawartej w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 4) **powierzchnia ograniczająca wysokość obiektów w otoczeniu lotniska** – odpowiada definicji powierzchni ograniczającej zawartej w §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać objekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192, z późn. zm.);
- 5) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.);
- 6) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** - odpowiada obiektom budowlanym przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym do gruntów rolnych zabudowanych, wymienionych w załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034, z późn. zm.) - pojęcie to nie obejmuje budynków mieszkalnych, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 7) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71);
- 8) **przedsięwzięcia mogące znacząco (lub zawsze znacząco) oddziaływać na środowisko, przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom w zakresie wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

## Rozdział 2.

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

#### § 6.

1. Przekształcenie obszaru objętego planem winno następować poprzez:
  - 1) uzupełnianie zabudowy w granicach terenów zabudowanych, położonych w zasięgu istniejącego uzbrojenia i mających zapewnioną obsługę komunikacyjną;
  - 2) zagospodarowanie lub zabudowę obszarów rolnych niezabudowanych położonych w sąsiedztwie autostrady i węzła autostradowego, stanowiących potencjalne tereny inwestycyjne, wraz z realizacją na tych terenach systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Obszary rolne niezabudowane:
  - 1) stanowią tereny ofertowe dla lokalizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej, w szczególności dla lokalizacji: obiektów produkcyjnych, parków technologicznych, obiektów obsługi transportu, baz, składów, centrów logistycznych i magazynowych, biur i centrów obsługi, obiektów wystawienniczych, handlu hurtowego oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) stanowią tereny ofertowe dla lokalizacji obiektów usługowo-sportowych i urządzenia terenów zieleni, służących mieszkańcom Częstochowy oraz zlokalizowanych w tym rejonie osiedli mieszkaniowych, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usług publicznych służących wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności obiektów kultury i kultury fizycznej;
  - 3) umożliwiają lokalizację inwestycji infrastrukturalnych związanych z realizacją obiektów i urządzeń służących gospodarowaniu wodami a w szczególności zbiorników retencyjnych, w tym inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie gospodarowania wodami.
3. Sposób zagospodarowania i warunki zabudowy obszarów rolnych niezabudowanych określone są w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

#### § 7.

1. W obrębie poszczególnych działek budowlanych wprowadza się nakaz ujednoczenia formy i detalu architektonicznego budynków, w szczególności w zakresie stosowanej kolorystyki elewacji zewnętrznych i pokryć dachowych dachów o nachyleniu połaci dachowych większym niż 12°.
2. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MU, U, UK i UO - wprowadza się nakaz stosowania:
  - 1) na elewacjach zewnętrznych budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania:
    - a) barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku, na powierzchni nie przekraczającej 30% łącznej powierzchni elewacji budynku,
    - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton,
    - c) szkła, w tym szkła barwionego;
  - 2) na dachach budynków lub wiat o nachyleniu połaci dachowych większego od 12° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:
    - a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
    - b) materiałów w kolorach dla nich naturalnych takich jak: miedź, ołów,
    - c) szkła, w tym szkła barwionego.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe planu nie regulują inaczej, nakazuje się stosowanie dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji w granicach terenów oznaczonych symbolami: UO, U/US, U/BS, UP, PU i RU dachów o geometrii dostosowanej do wymagań technologicznych projektowanej zabudowy, w tym dachów łukowych lub szedowych.
4. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków lub wiat, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów oraz kolorystyki elewacji i pokryć dachowych.
5. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.
6. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i terenów komunikacji pieszo-jezdnej, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym ograniczeń przywołanych w poniższym ust.7.
7. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych, z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).
8. Zmiana zagospodarowania terenu i lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż linii kolejowej, z zachowaniem zasad określonych w rozdziale 9 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117).
9. Na terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MN3, MN6, MN8, MN11, MN12, UP10 i RU2 dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

## § 8.

1. Uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
  - 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
  - 2) użytkowanie obszarów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk trwałych, pastwisk trwałych, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami lub rowami.
2. Jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
  - 1) terenów zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 2) urządzeń wodnych lub melioracji wodnych niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami;
  - 3) zapewniających możliwość użytkowania terenów i obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
    - a) garaży oraz budynków lub wiat: gospodarczych lub zaplecza,
    - b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
    - c) urządzeń budowlanych, budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej – dystrybucyjnych.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość obiektów budowlanych do 16 m od poziomu terenu.
4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość, dopuszcza się realizację:
  - 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych o powierzchni nie przekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż:
    - a) 12 m ponad wysokość budynków kultu religijnego na terenie oznaczonym symbolem UK,
    - b) 5 m ponad wysokość budynków, w granicach terenów oznaczonych symbolami: UO, U/US, U/BS, UP, PU i RU;
    - c) 3 m ponad wysokość budynków, w granicach pozostałych terenów;
  - 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nieprzekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
  - 3) urządzeń innych niż wymienione w pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.
5. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:
  - 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 2 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
  - 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 9.**

1. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
  - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
  - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu z wodami deszczowymi, roztopowymi i ściekami, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu Prawa wodnego, w tym uwzględnia się cele środowiskowe i działania przyjęte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) dla zlewni rzeki Kocinki i zlewni zbiornika wód podziemnych nr PLGW600099 (obszaru chronionego jako jednolita część wód, przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia).
3. Dla ochrony powietrza – wprowadza się nakaz zagospodarowania terenów zieleni w sposób zapewniający przewietrzanie oraz sprzyjający oczyszczaniu powietrza z zanieczyszczeń.
4. Wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych do składowania odpadów oraz zbierania i przetwarzania odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni.
5. Z uwzględnieniem powyższego ust. 4, wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych do:
  - 1) zbierania odpadów – za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: UP i PU;
  - 2) przetwarzania odpadów - za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami PU.
6. Lokalizacja zabudowy na terenach przylegających do: linii kolejowej oraz dróg prowadzących ruch komunikacyjny o bardzo dużym natężeniu (w szczególności do Alei Wojska Polskiego oraz autostrady sąsiadującej z granicą obszaru objętego planem) w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem – w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
7. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U, U/BS, UP, PU i RU wprowadza się zakaz:
  - 1) lokalizacji nowej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, w szczególności: zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) zagospodarowania terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
8. Dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.).
9. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
10. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe), w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
11. Oddziaływanie związane z działalnością produkcyjną nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

##### **§ 10.**

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

2. Z uwzględnieniem zakazów wprowadzonych w ust. 1 w granicach terenów oznaczonych symbolami: MW, MN, MU, U, UK, UO, U/US i ZP wprowadza się dodatkowo zakaz lokalizacji nowej zabudowy mogącej powodować uciążliwości, a w szczególności:
- 1) zabudowy: produkcyjnej i usługowej zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;
  - 2) składów, magazynów, baz, w tym baz transportowych;
  - 3) targowisk, giełd towarowych i komisów samochodowych;
  - 4) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych i opału;
  - 5) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny.

#### **Rozdział 4.**

#### **Sposoby zagospodarowania obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**

##### **§ 11.**

1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych w otoczeniu lotniska Rudniki:
  - 1) zagospodarowanie i zabudowa całego obszaru objętego planem, jako położonego w odległości mniejszej niż 5 km od granic lotniska Rudniki - z uwzględnieniem zakazu wprowadzonego art. 87 ust. 6 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959, z późn. zm.), w szczególności z uwzględnieniem odpowiedniego zagospodarowania i zabezpieczenia przed ptakami: zabudowy służącej produkcji rolniczej, obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami oraz zbiorników wodnych;
  - 2) lokalizacja obiektów w otoczeniu lotniska z zachowaniem wyznaczonych powierzchni ograniczających wysokość obiektów w otoczeniu lotniska - na zasadach określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska:
    - a) powierzchni stożkowej – o nachyleniu 1:20,
    - b) powierzchni podejścia (wznoszenia) – o nachyleniu 1:25,
    - c) powierzchni przejściowych – o nachyleniu 1:5.
2. Do zmiany zagospodarowania terenu w granicach stanowiska archeologicznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, w szczególności związanej z realizacją robót ziemnych, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych ustalone w art. 31 ust.1a pkt 2 - art. 35 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187).

#### **Rozdział 5.**

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

##### **§ 12.**

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

- e) ulica Traktorzystów – odcinek równoległy do ulicy Połanieckiej, oznaczony symbolem KD-D2 (projektowane poszerzenie istniejącego pasa drogowego wraz z wyznaczeniem projektowanego przedłużenia w kierunku zachodnim, z włączeniem do projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD-Z3),
  - f) ulica Strumykowa – oznaczona symbolem KD-D3 (projektowane poszerzenie pasa drogowego),
  - g) ulica Zdrojowa – oznaczona symbolem KD-D4 (droga istniejąca),
  - h) ulica Grabary – przylegająca do obszaru objętego planem;
- 4) istniejący odcinek ulicy Traktorzystów, stanowiący przedłużenie ulicy Meliorantów w kierunku północnym, przebiegający częściowo w granicach terenu kolejowego - położony w granicach terenów oznaczonych symbolami: KD-D9 (projektowane wydzielenie i poszerzenie pasa drogowego, z włączeniem do projektowanej drogi oznaczonej symbolem KD-D10) oraz KT/Z;
  - 5) istniejąca droga dojazdowa włączona do ulicy Połanieckiej – oznaczona symbolem KD-D11 (projektowane poszerzenie pasa drogowego);
  - 6) istniejące drogi wewnętrzne, włączone do ul. Meliorantów – oznaczone symbolami KDW1 i KDW2;
  - 7) projektowane nowe drogi publiczne – w granicach terenów oznaczonych symbolami:
    - a) KD-Z3 – stanowiąca przedłużenie ulicy Zielnej w kierunku północnym wraz z terenem KD-Z7 - umożliwiającym połączenie komunikacyjne z nowymi terenami inwestycyjnymi,
    - b) KD-L6 i KD-D7 - stanowiące połączenie ulicy Zielnej z projektowanymi poza granicami obszaru objętego planem drogami lokalnymi (wzdłuż Alei Wojska Polskiego),
    - c) KD-D8 – stanowiącej połączenie ulic Klonowicza i św. Brata Alberta, mającej służyć do obsługi projektowanej w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabezpieczającej możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych,
    - d) KD-D11 – stanowiącej lokalne połączenie dróg oznaczonych symbolami KD-D9 i KD-Z7 oraz zabezpieczającej możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych;
  - 8) projektowane w obniżeniu terenowym połączenie ulic Meliorantów i Zielnej, oznaczone symbolem KX2 – zabezpieczające jednocześnie możliwość przeprowadzenia sieci kanalizacyjnych;
  - 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami Z/K - umożliwiające budowę układu dróg wewnętrznych służących do obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych, a w szczególności dróg służących do obsługi komunikacyjnej obszarów dopuszczonych do rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
2. Tereny dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji w ich granicach:
    - 1) zieleni przydrożnej, pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
    - 2) urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.
  3. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.
  4. W granicach obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, dopuszcza się w dostosowaniu do występujących potrzeb realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, w szczególności służących jako: dojazdy do działek budowlanych, dojazdy do gruntów rolnych, drogi pożarowe lub drogi rowerowe.
  5. Parametry dróg wewnętrznych winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów, przy czym szerokość dróg wewnętrznych:
    - 1) służących jako dojazd do działek budowlanych - nie może być mniejsza niż 5 m;
    - 2) służących jako dojazd do gruntów rolnych - nie może być mniejsza niż 3 m.
  6. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

### § 13.

Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z nową zabudową w granicach nieruchomości, na których jest realizowana zabudowa lub na terenie nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 2) ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i w zabudowie zagrodowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 budynek o tej funkcji,
  - c) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zamieszkania zbiorowego,

- d) dla zabudowy usługowej należy zapewnić jednocześnie:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji usługowej, a w przypadku obiektów handlowych 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - e) dla zabudowy usługowej - usług kultu religijnego: 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do sprawowania kultu religijnego,
  - f) dla zabudowy usługowej - usług oświaty należy zapewnić jednocześnie:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - g) dla zabudowy usługowej - obiektów sportu i rekreacji:
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy krytych obiektów o tych funkcjach,
    - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu zajętego przez terenowe obiekty o tych funkcjach,
  - h) dla zabudowy produkcyjnej, drobnej wytwórczości, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, baz transportowych - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
  - i) dla składów i magazynów - 1 stanowisko postojowe dla samochodów dostawczych / 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcji magazynowej,
  - j) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - k) dla zabudowy usługowej, w tym dla usług: sakralnych, oświaty, sportu i rekreacji obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 3) dla zabudowy: usługowej, produkcyjnej, drobnej wytwórczości, obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, baz transportowych należy dodatkowo zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów dostawczych, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności;
- 4) w przypadku budowy parkingów o wielkości przekraczającej 60 miejsc postojowych wprowadza się nakaz wprowadzenia zieleni rozdzielającej miejsca parkingowe wraz z drzewami pełniącymi funkcje oceniające, na powierzchni wynoszącej co najmniej 20% powierzchni parkingu.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 14.**

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

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) podstawowymi zasadami w zagospodarowania terenów są:
    - a) ograniczanie w maksymalny sposób wielkości powierzchni utwardzonych,
    - b) realizacja w maksymalnym zakresie powierzchni utwardzonych jako przepuszczalnych;
  - 2) wprowadza się nakaz:
    - a) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w szczególności poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód,
    - b) stosowania pasów roślinności buforowej między powierzchniami utwardzonymi lub uszczelnionymi;
  - 3) dopuszcza się stosowanie urządzeń chłonnych lub retencyjnych, w tym: dołów, rowów, zbiorników lub studni chłonnych a także zbiorników wodnych retencyjnych;
  - 4) w przypadkach uzasadnionych technicznie dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;
  - 5) stosowane rozwiązania winny zabezpieczać przed odprowadzeniem do: urządzeń oczyszczających, urządzeń rozsączających lub systemów kanalizacyjnych - wód opadowych lub roztopowych o natężeniu większym niż przepustowość nominalna tych urządzeń lub sieci.
3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych zapewniających możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem – dopuszczona w granicach poszczególnych terenów.
4. Lokalizacja nowych urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, dopuszczona w granicach:
  - 1) terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej a także pomiędzy liniami rozgraniczającymi te tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów ustawy o drogach publicznych);
  - 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami: U, UO, U/US, U/BS, UP, PU, RU, R, Z, ZI, Z/WS, ZP/KS, Z/K, KT/Z i NOp.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 15.**

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

- 1) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanych działek:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: U/US, U/BS, UP i PU – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości wydzielanych działek:
    - dla terenów oznaczonych symbolami: U/US, U/BS, UP i PU - 30 m,
    - dla pozostałych terenów – 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§ 16.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,0
      - minimalna - 0,2,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki mieszkalne - o wysokości do 14 m,
      - budynki lub wiaty: garażowe i gospodarcze - o wysokości do 4,5 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 18 m,
    - e) geometria dachów:
      - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie - o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60°,
      - na budynkach lub wiatkach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zagospodarowanie terenu z zachowaniem istniejącej historycznej zabudowy podworskiej oraz z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, szczególnie cennego starodrzewu;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,6,
      - minimalna - 0,1,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki mieszkalne i usługowe - o wysokości do 7 m,
      - budynki lub wiaty: garażowe, gospodarcze i zaplecza - o wysokości do 4,5 m,
    - e) geometria dachów:
      - na budynkach mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie - o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60° lub dachy dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 25°,
      - na budynkach lub wiatkach garażowych, gospodarczych i zaplecza: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

#### § 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3** i **MN11** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,
    - c) zabudowa zagrodowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca na działkach z zabudową mieszkaniową,
    - b) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 5 DJP;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,75,
      - minimalna - 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki lub wiaty - o wysokości do 10 m,
      - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: usługowego, związanego z prowadzeniem drobnej wytwórczości lub inwentarskiego - ograniczona do 250 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN4** i **MN5** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,75,
      - minimalna - 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki mieszkalne - o wysokości do 10 m,
  - budynki lub wiaty: gospodarcze i garażowe - o wysokości do 4,5 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 i MN12** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,
    - c) zabudowa zagrodowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako funkcja uzupełniająca na działkach z zabudową mieszkaniową,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy inwentarskiej w granicach terenów oznaczonych symbolami MN9 i MN10,
    - c) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 5 DJP;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,6,
      - minimalna - 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki mieszkalne i usługowe - o wysokości do 12 m,
      - pozostałe budynki lub wiaty - o wysokości do 8 m,
      - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku związanego z prowadzeniem drobnej wytwórczości lub inwentarskiego - ograniczona do 400 m<sup>2</sup>.
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN13 i MN14** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,6,
      - minimalna - 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki mieszkalne - o wysokości do 10 m,
      - budynki lub wiaty: gospodarcze i garażowe - o wysokości do 4,5 m.
    - f) geometria dachów:
      - na budynkach mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe - o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
      - na budynkach lub wiatkach garażowych i gospodarczych: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>.

#### § 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU1 i MU2** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,0,
      - minimalna - 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,4,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki: mieszkalne, usługowe i zamieszkania zbiorowego - o wysokości do 12 m,
    - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza - o wysokości do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 18 m od poziomu terenu.
  - e) geometria dachów:
    - na budynkach mieszkalnych, usługowych i zamieszkania zbiorowego: dachy symetryczne wielospadowe, w tym dachy mansardowe lub łamane polskie - o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60°, z dopuszczeniem symetrycznych dachów dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
    - na budynkach lub wiatkach garażowych, gospodarczych i zaplecza: dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU3**, **MU4**, **MU5** i **MU6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,75,
      - minimalna - 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki: mieszkalne, usługowe i związane z prowadzeniem drobnej wytwórczości - o wysokości do 12 m,
      - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza - o wysokości do 6 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU7** i **MU8** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,6,
      - minimalna - 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 12 m,
      - wiaty - o wysokości do 6 m.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU9** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,75
      - minimalna – 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki mieszkalne i usługowe - o wysokości do 12 m,
      - budynki lub wiaty: gospodarcze, garażowe i zaplecza - o wysokości do 4,5 m.

### § 19.

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

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

### § 20.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna - 0,1,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki kultu religijnego - o wysokości do 18 m,
    - budynki i wiaty: garażowe i zaplecza - o wysokości do 6 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 30 m,
  - e) geometria dachów: na budynkach kultu religijnego dachy wielospadowe - o nachyleniu głównych połaci dachowych do 60°.

### § 21.

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

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

### § 22.

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

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

- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
    - a) teren dopuszczony do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) teren dopuszczony do lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,0,
      - minimalna - równa lub większa od 0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 14 m,
      - wiaty - o wysokości do 4,5 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 24 m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/US2** i **U/US5** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) tereny sportu i rekreacji,
    - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,0,
      - minimalna - równa lub większa od 0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 18 m,
      - wiaty - o wysokości do 6 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 40 m.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/US3**, **U/US4** i **U/US6** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) tereny sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
    - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
    - c) tereny wód powierzchniowych;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
    - a) tereny oznaczone symbolami U/US3 i U/US4 dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) tereny dopuszczone do lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,75,
      - minimalna - równa lub większa od 0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 12 m,
      - wiaty - o wysokości do 4,5 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 24 m.

### § 23.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny składów, baz i magazynów;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,0,
    - minimalna – 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki - o wysokości do 18 m,
    - wiaty - o wysokości do 8 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 30 m.

### § 24.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: teren oznaczony symbolem UP1 dopuszczony w części do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,8,
    - minimalna – 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki - o wysokości do 24 m,
    - wiaty - o wysokości do 12 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 40 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>: teren oznaczony symbolem UP6 w całości, a tereny oznaczone symbolami UP4 i UP5 w części, w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,5,
    - minimalna – 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki - o wysokości do 24 m,
    - wiaty - o wysokości do 12 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UP7** i **UP8** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu: tereny dopuszczone do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,2,
      - minimalna – 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 18 m,
      - wiaty - o wysokości do 8 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP9** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością rozbudowy lub nadbudowy budynków o tej funkcji;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,8,
      - minimalna – 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,6,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki usługowe i produkcyjne - o wysokości do 18 m,
      - budynki mieszkalne jednorodzinne - o wysokości do 10 m,
      - wiaty - o wysokości do 8 m,
      - wysokość pozostałych nowych obiektów budowlanych - do 40m.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP10** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zabudowy produkcyjnej;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 2,4,
      - minimalna – 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,8,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 24 m,
      - wiaty - o wysokości do 12 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 30 m.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP11** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy usługowej,
    - b) tereny zabudowy produkcyjnej;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,8,
    - minimalna – 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki - o wysokości do 18 m,
    - wiaty - o wysokości do 8 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 30 m.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP12** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) tereny zabudowy produkcyjnej,
    - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,5,
      - minimalna – równa lub większa od 0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,25,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 12 m,
      - wiaty - o wysokości do 6 m,
    - e) geometria dachów:
      - na budynkach lub wiatkach: dachy płaskie, z dopuszczeniem: dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych - o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
      - na budynkach usługowych dopuszcza się realizację dachów symetrycznych wielospadowych, w tym dachów mansardowych lub łamanych polskich - o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 60°.

## § 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy produkcyjnej,
    - b) tereny zabudowy usługowej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem zachowania istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z możliwością rozbudowy lub nadbudowy budynków o tej funkcji.
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 2,1
      - minimalna - 0,02,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki w zabudowie produkcyjnej i usługowej - o wysokości do 24 m,
      - wiaty w zabudowie produkcyjnej i usługowej - o wysokości do 12 m,
      - budynki lub wiaty w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - o wysokości do 10 m,
      - wysokość pozostałych nowych obiektów budowlanych - do 50 m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **PU2** i **PU3** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zabudowy produkcyjnej,
    - b) tereny zabudowy usługowej;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 1,5,
    - minimalna - 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki - o wysokości do 24 m,
    - wiaty - o wysokości do 12 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 50 m.

#### **§ 26.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu związanego z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem przekształcenia terenu na cele usługowe,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy inwentarskiej;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,5,
      - minimalna - 0,1,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki - o wysokości do 18 m,
      - wiaty - o wysokości do 6 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 30 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU2** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa produkcyjna;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, z dopuszczeniem przekształcenia terenu na cele usługowe lub produkcyjne,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy inwentarskiej;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 1,0,
      - minimalna - 0,05,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - budynki i wiaty - o wysokości do 18 m,
      - wysokość pozostałych obiektów budowlanych – do 30 m.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU3** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zachowuje się zagospodarowanie terenu jako związanego z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, przeznaczonego do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej, dopuszczonego do przekształcenia na tereny zieleni;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,6,
    - minimalna – równa lub większa od 0,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,3,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 50%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki i wiaty - o wysokości do 12 m,
    - wysokość pozostałych obiektów budowanych – do 30 m.

#### § 27.

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

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

#### § 28.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem R2 ogranicza się zgodnie z liniami ograniczającymi zasięg lokalizacji zabudowy wyznaczonymi graficznie na rysunku planu obszar dopuszczony do lokalizacji nowych budynków: mieszkalnych w zabudowie zagrodowej i rekreacji indywidualnej,
  - c) teren dopuszczony do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej,
  - d) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 10 DJP;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,3,
    - minimalna - 0,02,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,15,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
    - budynki i wiaty - o wysokości do 10 m,
    - powierzchnia zabudowy nowych pojedynczych budynków: rekreacji indywidualnej oraz mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - ograniczona do 250 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m<sup>2</sup>.

#### § 29.

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

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

### § 30.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) tereny dróg wewnętrznych,
  - b) tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) teren dopuszczony dla lokalizacji:
    - dróg wewnętrznych, w szczególności ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów oraz dojazdów i zjazdów,
    - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,4,
    - minimalna - równa lub większa od 0,
  - d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,4,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%.

### § 31.

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

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

### § 32.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
  - b) tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla:
    - lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
    - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
  - b) teren dopuszczony dla realizacji dróg wewnętrznych, w szczególności: ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów oraz dojazdów i zjazdów,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
    - maksymalna – 0,2,
    - minimalna równa lub większa od 0,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,2,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 80%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZWS6** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu:
    - a) tereny zieleni, w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
    - b) tereny wód powierzchniowych;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni oraz zbiorników wodnych, pełniących funkcje retencyjne,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat,
    - c) dopuszcza się lokalizację parkingów i dojazdów,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 60%.

### **§ 33.**

1. Dla terenu oznaczonego rysunku planu symbolem **ZP1** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie terenu jako terenu zieleni urządzonej, z dopuszczeniem lokalizacji:
      - budynków usługowych oraz budynków zamieszkania zbiorowego w zakresie ograniczonym wyłącznie do obiektów: kultury, wypoczynku, rekreacji, wychowania, gastronomii oraz domów pomocy społecznej,
      - niewielkich terenowych obiektów sportowych – takich jak: kort, boisko do siatkówki,
      - integralnie związanych z funkcją parkową terenu: altan, obiektów małej architektury, fontann, oczek wodnych lub stawów, ścieżek i placów przeznaczonych dla pieszych,
    - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat: garażowych, gospodarczych i zaplecza,
    - c) wprowadza się nakaz:
      - zagospodarowania terenu z poszanowaniem istniejącej szaty roślinnej, szczególnie z zachowaniem istniejącego cennego starodrzewu, w tym: istniejących zadrzewień rzędowych wzdłuż ulicy Meliorantów oraz istniejących zadrzewień wzdłuż drogi prowadzącej do zabudowań podworskich, w sposób uwzględniający wyniki przeprowadzonej inwentaryzacji i waloryzacji drzewostanu,
      - utrzymania integralności całego obszaru dawnego parku podworskiego, z zagospodarowaniem terenu wykorzystującym zachowane elementy pierwotnego założenia parkowego;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
      - maksymalna – 0,2,
      - minimalna - równa lub większa od 0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub działki – do 0,2,
    - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 40%,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
      - wysokość budynków i altan - do 5 m,
      - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku – do 22 m,
    - e) geometria dachów: dachy płaskie.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP2** i **ZP3** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zachowuje się zagospodarowanie terenów jako terenów zieleni urządzonej oraz zieleni pełniącej funkcje izolacyjne,
    - b) wprowadza się nakaz zachowania istniejącego cennego drzewostanu, a w szczególności alei parkowej zlokalizowanej wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDW2,
    - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat oraz parkingów i dojazdów,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 90%.

#### § 34.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz budowy ogólnodostępnego parkingu, z dopuszczeniem lokalizacji:
    - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
    - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,7,
    - minimalna - równa lub większa od 0,
  - d) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%.

#### § 35.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg wewnętrznych,
  - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla lokalizacji dróg wewnętrznych służących do obsługi przyległych terenów inwestycyjnych, w szczególności: jezdni z pobocznymi i chodników lub ciągów pieszo-jezdnych, placów przeznaczonych do ruchu pojazdów, parkingów, placów przeznaczonych do ruchu pieszych, ścieżek rowerowych oraz zjazdów,
    - urządzenia terenów zieleni,
  - b) teren dopuszczony dla lokalizacji: urządzeń wodnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, z dopuszczeniem realizacji nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
  - d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,7,
    - minimalna równa lub większa od 0,
  - e) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,7,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny dróg wewnętrznych,
  - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy a także wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) teren przeznaczony dla urządzenia terenów zieleni oraz dla lokalizacji dróg wewnętrznych pełniących funkcje zbierająco-rozprowadzające ruch komunikacyjny (jezdni z pobocznymi), chodników lub ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych oraz zjazdów,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

### § 36.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 58 m do 100 m,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, pasów dzielących, zjazdów,
    - węzłów drogowych, przejazdów drogowych, skrzyżowań skanalizowanych,
    - ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
    - dróg zbierających - dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-GP,
    - drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – do 30 m.

### § 37.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga główna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu 25 m, z poszerzeniami w rejonie zakrętów,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
    - skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
    - chodników, ścieżek pieszo-rowerowych lub ścieżek rowerowych,
    - dróg zbierających - dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-G1,
    - drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości – do 4,5 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga główna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zieleni, w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,
  - c) tereny wód powierzchniowych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 160m w rejonie skrzyżowania,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni z poboczami, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych, zjazdów,
    - skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
    - chodników, ścieżek rowerowych,
    - dróg zbierających - dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-G2,
    - drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) teren dopuszczony do:
    - lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie ograniczonym do usług służących bezpośrednio do obsługi uczestników ruchu, a w szczególności gastronomii lub handlu oraz parkingów,
    - urządzenia terenów zieleni oraz lokalizacji zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
    - lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - maksymalna – 0,5,
    - minimalna – równa lub większa od 0,

- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 0,5,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu – 30%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: budynki lub wiaty o wysokości – do 8 m,
- e) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°.

### § 38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KD-Z1**, **KD-Z2**, **KD-Z3**, **KD-Z4** i **KD-Z5** ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      - dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z1 - 20 m, ze zwężeniem na skrzyżowaniu do 16 m,
      - dla terenów oznaczonych symbolem KD-Z2 - 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
      - dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z3 - od 20 m do 26 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
      - dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z4 – od 20 m do 32 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie zakrętów i skrzyżowań,
      - dla terenu oznaczonego symbolem KD-Z5 – 20 m, z lokalnym zwężeniem na wysokości terenu leśnego oznaczonego symbolem ZL do ok. 11 - 12 m,
    - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
      - jezdni z pobocznymi, pasów awaryjnego postoju, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
      - skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
      - chodników, ścieżek rowerowych,
      - drogowych obiektów inżynierskich,
    - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z6** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) tereny zieleni, a w szczególności zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej,
    - b) tereny wód powierzchniowych;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 20 m do 80 m,
    - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
      - jezdni z pobocznymi, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych, zjazdów,
      - skrzyżowań skanalizowanych lub skrzyżowań,
      - chodników, ścieżek rowerowych oraz parkingów,
      - dróg zbierających - dodatkowych jezdni zapewniających obsługę ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KD-Z6,
      - drogowych obiektów inżynierskich;
    - c) teren dopuszczony do urządzenia terenów zieleni oraz lokalizacji:
      - zbiorników wodnych, w szczególności zbiorników retencyjnych,
      - urządzeń infrastruktury technicznej związanych z gospodarowaniem wodami opadowymi i roztopowymi oraz ściekami;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji:
      - przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m,
      - nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe lub przepompownie ścieków - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z7** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga zbiorcza;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) tereny parkingów,
    - b) tereny zieleni, a w szczególności zieleni pełniącej funkcje izolacyjne i osłonowe;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 0 m do 72 m,
    - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
      - jezdni z pobocznymi, pasów awaryjnego postoju, zatok i pętli autobusowych,
      - miejsca do zawracania pojazdów w tym jako ronda oraz skrzyżowań i zjazdów,
      - parkingów oraz chodników lub ścieżek rowerowych,
      - drogowych obiektów inżynierskich;
    - c) teren dopuszczony do urządzenia terenów zieleni;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji:
      - przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m,
      - nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe - pod warunkiem ograniczenia ich wysokości do 4,5 m i ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 35 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

#### § 39.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z określeniem maksymalnej wysokości zabudowy i gabarytów obiektów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L1 - od 10 m do 16 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie przejazdu kolejowego,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L2 - od 12 m do 16 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie pętli autobusowej oraz skrzyżowań,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L3 – od 14 m do 18 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami KD-L4 i KD-L5 - 14 m, z lokalnymi poszerzeniami rejonie skrzyżowań,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-L6 - 20 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni z pobocznymi, zatok postojowych i autobusowych, zjazdów,
    - skrzyżowań lub skrzyżowań skanalizowanych,
    - chodników, ścieżek rowerowych,
    - drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych za wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o wysokości do 4,5 m.

#### § 40.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-D1 – od 8 m do 10 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-D2, KD-D5, KD-D7 i KD-D11 – 10 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i miejsc do zawracania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KD-D3 – od 8 m do 10 m, z lokalnym zwężeniem do 7 m i lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i miejsc do zawracania,

- dla terenu oznaczonego symbolem KD-D4 - 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla terenów oznaczonych symbolami KD-D6 i KD-D8 - 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - dla dla terenu oznaczonego symbolem KD-D10 – od 12 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
    - jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
    - drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) teren dopuszczony do lokalizacji parkingów przydrożnych,
  - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D9** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - a) tereny zieleni,
    - b) tereny infrastruktury kolejowej;
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu od 14 m do 28 m,
    - b) teren przeznaczony dla lokalizacji w szczególności:
      - jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
      - drogowych obiektów inżynierskich,
      - urządzenia terenów zieleni,
    - c) teren dopuszczony do lokalizacji obiektów infrastruktury kolejowej – związanych z linią kolejową istniejącą na terenie KT,
    - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

#### § 41.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KDW1 - od 15 m do 16 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KDW2 - 6 m, z lokalnym poszerzeniem do 16,5 m,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji:
    - jezdni z pobocznymi, ciągów pieszo-jezdnych, chodników i zjazdów,
    - parkingów przydrożnych,
    - urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu: 10% dla terenu oznaczonego symbolem KDW1, z dopuszczeniem utwardzenia 100% terenu oznaczonego symbolem KDW2

#### § 42.

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a także wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KX1 - 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do drogi publicznej oraz w miejscu do zawracania,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KX2 - od 4,5 m do 5 m,
  - b) teren przeznaczony dla lokalizacji:
    - jezdni z pobocznymi, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych, chodników oraz zjazdów,
    - urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego,
  - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
  - d) dopuszcza się utwardzenie do 100% powierzchni terenu.

#### **§ 43.**

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

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

#### **§ 44.**

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

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

#### **§ 45.**

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

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

### **Rozdział 9.**

#### **Przepisy końcowe**

#### **§ 46.**

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

#### **§ 47.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Częstochowy

#### **§ 48.**

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