

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr XL/840/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 29 października 2014 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego”

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej, po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1817) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza (II edycja) przyjętego uchwałą nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 roku.

i uchwała

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej, obejmuje obszar o powierzchni około 150,6 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:2000
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy;
- 4) rozdział 4 – Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni;
- 5) rozdział 5 – Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji;
- 6) rozdział 6 – Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej;
- 7) rozdział 7 – Przepisy końcowe.

§ 4

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granica obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- 6) strefa zieleni;
- 7) budynki o wartości historycznej objęte ochroną w planie;
- 8) główne ciągi pieszo-rowerowe;
- 9) miejsce lokalizacji hydrantu do intensywnego czerpania wody;
- 10) tereny zabudowy wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - c) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - e) **MMU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - f) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - g) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - h) **UH** – tereny zabudowy usług handlu,
 - i) **UA** – tereny zabudowy usług administracji,
 - j) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
 - k) **UUP** – tereny zabudowy usług użyteczności publicznej,
 - l) **UKR** – tereny zabudowy usług kultu religijnego,
 - m) **UC** – tereny zabudowy usługowej, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m²,
 - n) **PU** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - o) **UKS** – tereny zabudowy usługowej i stacji paliw,
 - p) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 11) tereny zieleni wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - b) **Z** – tereny zieleni;
- 12) tereny komunikacji wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
 - a) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”,
 - b) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
 - c) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,

- d) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
 - e) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
 - f) **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych,
 - g) **PP** – tereny placów publicznych,
 - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - i) **KSP** – tereny parkingów,
 - j) **KSG** – tereny parkingów i garaży,
 - k) **KK** – tereny komunikacji kolejowej;
- 13) tereny infrastruktury technicznej wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
- a) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
 - b) **ITC** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu ciepłownictwa.
2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera elementy, przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków;
 - 2) granice terenów zamkniętych.
3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
- 1) obszar byłej płytkiej eksploatacji;
 - 2) uskoki;
 - 3) szyby i upadowe;
 - 4) linie kolejowe;
 - 5) linie tramwajowe;
 - 6) istniejąca infrastruktura techniczna:
 - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne WN wraz ze strefą ochronną,
 - b) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
 - c) stacje transformatorowe SN/nN,
 - d) wodociągi,
 - e) kanalizacja sanitarna i ogólnospławna,
 - f) magistralne kolektory kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej > Ø800,
 - g) gazociągi,
 - h) ciepłociągi wysokich parametrów.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o :
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 10°;
 - 2) **elementach systemu informacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta- budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach, przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
 - 3) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, toalety publiczne, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, elementy systemu informacji miejskiej, itp.;
 - 4) **gabarytach** – należy przez to rozumieć długość, szerokość i wysokość budynku oraz jego powierzchnię zabudowy;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków oraz nadziemnych części budowli nie stanowiących infrastruktury technicznej, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię

- zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów takich jak: nieobudowane balkony, okapy, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, oraz schody i pochylnie;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym linia ta nie obowiązuje podziemnych części budynków. Dopuszczalne jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy fragmentów lica ściany, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 20% jego powierzchni w celu realizacji elementów wzbogacających rzeźbę elewacji, takich jak: loggie, wnęki oraz elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnie, podesty. Dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 0,5 m elementów wystroju architektonicznego elewacji takich jak: gzymsy, obramowania okien, pilastry. Obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako „nieprzekraczalną linię zabudowy” w rozumieniu pkt 5, dla obiektów budowlanych nie będących budynkami;
 - 7) **reklamach świetlnych** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, wykorzystujący diody świetlne, w szczególności typu LED, a także telebimy, ekrany plazmowe, wyświetlacze i neony, z wyłączeniem reklam oświetlanych i podświetlanych światłem zewnętrznym, niepulsującym;
 - 8) **reklamach wielkoformatowych** – należy przez to rozumieć urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy, o powierzchni służącej ekspozycji reklamy większej niż 6 m², lub wysokości przekraczającej 3,5 m;
 - 9) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć miejsce lub zgrupowanie miejsc parkingowych dla pojazdów, opierające się na gruncie lub stropie garażu podziemnego i niebędące elementem pasa drogowego;
 - 10) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny oznaczone symbolem: 01UA, od 01ZP do 20ZP, 01US, od 01KDZ do 04KDZ, od 01KDL do 06KDL, od 01KDD do 12KDD, od 01KDX do 10KDX, od 01KDP do 06KDP, 01PP;
 - 11) **przeznaczeniu:**
 - a) **podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki, określone jako przeznaczenie uzupełniające,
 - b) **uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w ramach działki;
 - 12) **salonach sprzedaży pojazdów** – należy przez to rozumieć: budynki służące sprzedaży pojazdów mechanicznych, wraz z zapleczem serwisowym;
 - 13) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią urządzoną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej;
 - 14) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
 - 15) **terenach zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny, o których mowa w rozdziale 3 uchwały, na których dopuszczono lokalizowanie budynków;
 - 16) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane nie będące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
 - 17) **użytkowym poddaszu** – należy przez to rozumieć kondygnację stanowiącą poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, położoną co najmniej w części, bezpośrednio pod pokryciem dachowym, przy czym ściany kolankowe poddasza (tj. ściany konstrukcyjne nad wieńcem stropowym ograniczające przestrzeń pod skosem dachu ustawione w linii ścian zewnętrznych budynku) mają wysokość nie większą niż 1,8m;
 - 18) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z wyłączeniem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyżej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

19) **zabudowie usługowej, obejmującej usługi:**

- a) **administracyjno-biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi: biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku: reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawczej, itp.,
- b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw oraz pojazdów mechanicznych,
- c) **konsumpcyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystaw i galerii itp.,
- d) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw,
- e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, usługi oświaty, edukacji, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości oraz siedziby stowarzyszeń i organizacji itp.,
- f) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, usługi związane ze sportem i rekreacją itp.,
- g) **turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne i itp. związane z zakwaterowaniem,
- h) **transportowe** – należy przez to rozumieć budynki służące wykonywaniu usług wspomagających proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi transportu, spedycji i logistyki;

20) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć:

- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu,
- b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, obowiązującą na dzień uchwalenia planu;

21) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników itp.;

22) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć powierzchnię sprzedaży w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **reklamie** – należy przez to rozumieć reklamę, o której mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć szyld, o którym mowa w art. 2 pkt 16d ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, o której mowa w art. 2 pkt 16b ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, o którym mowa w art. 2 pkt 16c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 6

1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy rozdziałów 3, 4, 5 i 6.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania, określone w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4, 5 i 6, odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.
3. Do ustalenia intensywności zabudowy, o której mowa w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4, 5 i 6, nie wlicza się powierzchni garaży podziemnych.

§ 7

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg rowerowych, uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie zagospodarowania towarzyszącego w zakresie: parkingów, dróg wewnętrznych i pożarowych, dojazdów, placów manewrowych.
3. Na terenach zabudowy oznaczonych symbolem: od 01MN do 06MN, od 01MM do 04MM, od 01MNU do 04MNU, od 01MMU do 06MMU dopuszcza się lokalizowanie zagospodarowania towarzyszącego w zakresie: garaży i budynków gospodarczych.
4. Elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 2 i ust 3, za wyjątkiem parkingów, nie mogą stanowić przeważającego sposobu użytkowania działki budowlanej.
5. Łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach terenu działki budowlanej, objętej konkretnym przeznaczeniem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
6. Na całym obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania urządzeń do produkcji energii z: wiatru z zastrzeżeniem §14 ust. 5 pkt 4, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów.

7. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², poza terenem oznaczonym symbolem 01UC.
8. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. W obrębie terenów, na których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy od strony dróg publicznych, lokalizowanie zabudowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
10. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.
11. Zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe, w tym płyty warstwowe.
12. Zakaz stosowania betonowych lub blaszanych przęseł ogrodzeń od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych i terenu kolei.
13. Zakaz lokalizacji na ścianach budynków, od strony przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem 01KDG, 02KDZ, 03KDZ, 04KDZ, 03KDL oraz ulicy Księcia Józefa Poniatowskiego, urządzeń technicznych takich jak anteny czy klimatyzatory, w sposób widoczny od strony tych dróg;
14. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
 - 1) obiektów małej architektury – 3,5 m,
 - 2) reklam wolnostojących – 3,5 m,
 - 3) słupów wysokiego napięcia – 40m,
 - 4) obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 do pkt 3, oraz budynków wraz z instalacjami zlokalizowanymi na dachu budynku – 3,0 m powyżej maksymalnej wysokości budynków określonej w ustaleniach szczegółowych.
15. Nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako:
 - 1) sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie;
 - 2) osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych.
16. Zasady lokalizowania reklam:
 - 1) zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych oraz szyldów:
 - a) wolnostojących poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na którym dopuszczono wznoszenie budynków,
 - b) wolnostojących reklam wielkoformatowych,
 - c) rozpinanych pomiędzy elementami zagospodarowania działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 19 pkt 3,
 - d) świetlnych,
 - e) zakaz lokalizowania urządzeń i tablic reklamowych oraz szyldów na elewacjach budynków powyżej 1 kondygnacji nadziemnej, przy czym zapis ten nie dotyczy powierzchni elewacji wyznaczonych w projekcie architektonicznym budynku dla umieszczania urządzeń i tablic reklamowych;
 - 2) nakaz dostosowania urządzeń i tablic reklamowych oraz szyldów umieszczanych na elewacji budynku do kompozycji architektonicznej, skali i charakteru budynku.
 - 3) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej oraz innych elementów systemu informacji miejskiej;
 - 4) zasady lokalizowania reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską zgodnie z §10 ust. 2 pkt 4.
17. W zakresie kolorystyki elewacji ustala się:
 - 1) nakaz stosowania jako podstawowego koloru elewacji, wyłącznie koloru białego lub odcieni szarości;

- 2) dopuszcza się stosowanie kolorów innych niż określone w pkt 1 na nie więcej niż 20% powierzchni każdej z elewacji;
 - 3) kolorystyka, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy materiałów naturalnych takich jak szkło, ceramika, kamień, drewno.
18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem od 01MW do 19MW, ustala się nakaz stosowania ujednoliconej stolarki okiennej i drzwiowej w ramach budynku, przy czym ujednolicenie obejmuje w szczególności: kolorystykę stolarki w ramach elewacji oraz powtarzalność geometrii podziału i rozmiaru stolarki.
19. W zakresie lokalizowania obiektów tymczasowych ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem, przeznaczonych do użytkowania przez okres dłuższy niż 120 dni, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z realizacją robót budowlanych;
 - 2) zakaz lokalizowania: strzelnic, kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży ulicznej i wystawowych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych, urządzeń rozrywkowych, barakozów, przeznaczonych do użytkowania przez okres nie dłuższy niż 120 dni, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych, o których mowa w pkt 2, oraz reklam rozpinanych pomiędzy elementami zagospodarowania, wyłącznie w związku ze zorganizowanymi imprezami, w tym imprezami masowymi, realizowanymi przez miasto lub inne jednostki organizacyjne czy podmioty gospodarcze za zezwoleniem miasta na terenach ogólnodostępnych, wyłącznie na czas trwania tych imprez, a w przypadku reklam również w okresie poprzedzającym imprezę.
20. W zakresie zabudowy istniejącej:
- 1) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę części istniejących obiektów budowlanych zawierających się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi lub tereny kolei;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości mniejszej niż 3 m od granicy;
 - 3) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o elementy takie jak: wejścia do budynku, dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zadaszenia wejść i docieplenia budynku;
 - 5) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należyтым stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu;
 - 6) dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się roboty budowlane polegające na przebudowie wewnątrz budynków z dopuszczeniem zachowania dotychczasowego przeznaczenia;
 - 7) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż odpowiednio: 20% powierzchni zabudowy i 1 kondygnację, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu.
21. Tereny zabudowy położone w „granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej” tj. pomiędzy ulicami oznaczonymi symbolem: 02KDL, 01KDG, 02KDZ, 02KDG i ulicą 9-go Maja, oraz pomiędzy ulicami oznaczonymi symbolem: 02KDZ, 01KDG, 03KDZ i 04KDL, należy zaliczyć do terenów „zabudowy śródmiejskiej” w rozumieniu §3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:
 - 1) zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości.
2. W zakresie postępowania ze ściekami ustala się:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód;
 - 2) postępowanie ze ściekami zgodnie z §14 ust. 2.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów;
 - 2) zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem 03PU dopuszcza się magazynowanie odpadów budowlanych;
 - 4) magazynowanie odpadów innych niż komunalne dopuszcza się wyłącznie wewnątrz obiektów budowlanych;
 - 5) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.
4. Zakaz lokalizowania na całym obszarze objętym planem działalności związanej z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami przechowywanymi w formie sypkiej, oraz składów budowlanych.
5. Zakaz składowania materiałów masowych w formie sypkiej na otwartej przestrzeni.

§ 9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

1. Na rysunku planu oznaczono informacyjnie uwarunkowania górnicze tj.:
 - 1) obszar byłej płytkiej eksploatacji;
 - 2) uskoki;
 - 3) szyby i upadowe.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązuje zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.
4. W obszarze planu występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, których granicę wskazuje się na rysunku planu.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 4, obowiązuje zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu kolejnictwa, w szczególności art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 10

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Wyznacza się budynki objęte ochroną w planie:
 - 1) budynek mieszkalny przy ulicy Leona Kruczkowskiego 17 (teren 03MM);
 - 2) budynek mieszkalny przy ulicy Leona Kruczkowskiego 18 (teren 04MMU).
2. Dla budynków wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) nakaz zachowania cech stylowych budynków, w szczególności: gabarytów i formy, kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów, rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych na elewacji, oraz detalu i wystroju architektonicznego elewacji;
 - 2) w budynku zlokalizowanym przy ulicy Leona Kruczkowskiego 17 ustala się zakaz stosowania zewnętrznego docieplenia elewacji;
 - 3) w budynku zlokalizowanym przy ulicy Leona Kruczkowskiego 18 prace termomodernizacyjne mogą być prowadzone wyłącznie z zachowaniem detalu architektonicznego, oraz stonowanej kolorystyki elewacji zgodnie z §7 ust. 17;
 - 4) zakaz lokalizowania reklam na budynkach – dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie szyldów z zachowaniem zasad:
 - a) maksymalna powierzchnia szyldu 0,75m²,
 - b) realizacja szyldu wyłącznie w obrębie kondygnacji parterowej;
 - 5) dopuszcza się zmiany przeznaczenia obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1 do 3.
3. Niezależnie od ustaleń ust. 1 i ust. 2, budynki, o których mowa w ust. 1 są objęte ochroną na podstawie gminnej ewidencji zabytków.

§ 11

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określają przepisy rozdziałów 3 i 6.
2. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
3. W procedurze scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się możliwość odstąpienia od wymogu zachowania kąta wydzielania działek dla uzbrojenia terenu w stosunku do przyległej drogi, określonych w ustaleniach rozdziału 3, w sytuacji zaistnienia przesłanek technicznych bądź prawnych, uniemożliwiających lub znacząco utrudniających realizację zamierzenia inwestycyjnego na działce wydzielonej na zasadach określonych w ustaleniach rozdziału 3.

§ 12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach rozdziału 5.
2. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych, dróg rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych.
3. Na rysunku planu wyznacza się układ „głównych ciągów pieszo-rowerowych” i ustala się:
 - 1) nakaz realizacji dróg rowerowych w przebiegach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się korekty przebiegu drogi rowerowej w ramach terenu, o ile zostanie zachowana ciągłość drogi rowerowej.
4. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się jako wskaźniki minimalne:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, ale nie mniej niż 2 na budynek,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla usług biurowo-administracyjnych – 1,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług społecznych z zakresu administracji publicznej – 1,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla usług turystycznych i obiektów zamieszkania zbiorowego – 1,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług handlu – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni magazynowych,
 - g) dla usług konsumpcyjnych – 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla salonów sprzedaży pojazdów – 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - i) dla usług obsługi komunikacji samochodowej – 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla obiektów usługowych nie wymienionych w lit. c do lit. i – 1,5 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla funkcji magazynowych – 1 miejsce na 100m² powierzchni całkowitej,
 - l) dla zabudowy produkcyjnej – 1 miejsce na 100m² powierzchni całkowitej;
- 2) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki.
5. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
6. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej, lub bezpośrednio sąsiadującego terenu o ile realizujący inwestycję posiada tytuł prawny upoważniający do takiego sposobu zagospodarowania sąsiedniego terenu, a ustalenia szczegółowe planu nie uniemożliwiają realizacji parkingu.
7. W sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować miejsca parkingowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności.

§ 13

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1. Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować na terenach dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnym i pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych oraz w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
- 3. Nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem trakcji kolejowej lub tramwajowej, jako podziemnych.
- 4. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) obsługę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) rozbudowę i przebudowę systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
 - 3) nakaz realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN250, w bezpośrednim rejonie skrzyżowań oznaczonych na rysunku planu symbolem „miejsce lokalizacji hydrantu do intensywnego czerpania wody”.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków, w tym wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji miejskiej, z preferencją systemu rozdzielczego, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz § 26 ust. 3 i § 28 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) dostawa ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: dostawy gazu w oparciu sieć gazowniczą.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 2 do pkt 4;
 - 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem od 01MN do 06MN, od 01MM do 04MM i terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem od 01MNU do 04MNU i od 01MMU do 06MMU dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w mikroinstalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
 - 3) na terenach zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem od 01MW do 19MW, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem od 01MWU do 05MWU oraz usługowej oznaczonych symbolem od 01U do 15U, 01UH i 02UH, 01UC, od 01PU do 03PU, 01UKS, 01UA i 02UA, od 01UO do 06UO, 01UUP, 01UKR, dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w instalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o mocy do 100kW, lokalizowanych na dachach budynków;
 - 4) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę lub budowę nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych wyłącznie na dachach budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na terenie.

§ 15

Ustala się, iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnego z planem dopuszcza się wyłącznie dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16

W obszarze objętym planem ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 25% (dwadzieścia pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolami: od 01MN do 06MN, od 01MM do 04MM, od 01MW do 19MW, od 01MNU do 04MNU, od 01MMU do 06MMU, od 01MWU do 05MWU, od 01U do 17U, 01UH i 02UH, 01UC, od 01PU do 03PU, 01UKS;
- 2) 5% (pięć procent) dla terenów oznaczonych symbolem: 01UA i 02UA, od 01UO do 06UO, 01UUP, 01UKR, 01US, od 01ZP do 20ZP, 01Z, 01KDG i 02KDG, od 01KDZ do 04KDZ, od 01KDL do 06KDL, od 01KDD do 12KDD, od 01KDX do 10KDX, od 01KDP do 06KDP, 01PP, od 01KDW do 06KDW, od 01KSP do 06KSP, od 01KSG do 04KSG, 01KK, 01ITE, 01ITC.

§ 17

Ustalenia zawarte w § 7 do § 14 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4, 5 i 6 nie stanowią inaczej.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

§ 18

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **01MN** do **06MN**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 10,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, przy czym kondygnacja 3 wyłącznie jako użytkowe poddasze,
 - b) garażowych i gospodarczych – 1;
 - 3) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo jezdnych.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b;
- b) 240 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnym z tolerancją $\pm 5^\circ$, lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 19

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **01MM** do **04MM**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 15,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 4,
 - b) garażowych i gospodarczych – 1;
 - 3) dachy:
 - a) dla budynków o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych – płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°,
 - b) dla budynków o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych – płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub drogi wewnętrznej 01KDW.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) 240 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją $\pm 3^\circ$, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 20

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **01MW** do **19MW**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające na terenach oznaczonych symbolem od 01MW do 10MW oraz od 15MW do 19MW – usługi: biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w kondygnacje parterowe budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 02MW dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych, o wysokości nie przekraczającej dwu kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących, z dopuszczeniem garaży podziemnych poza strefami zieleni;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem 02MW, 03MW, 09MW, 10MW, od 12MW do 14MW i od 16MW do 18MW wyznacza się „strefę zieleni”, w ramach wymaganej zgodnie z ust. 3 pkt 4 powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 4 ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych oraz boisk i innych miejsc rekreacji;
- 6) poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków infrastruktury technicznej,
 - b) klatek schodowych i szybów windowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem od 02MW do 04MW, 09MW, 10MW,
 - b) 0,30 – na terenach oznaczonych symbolem od 11MW do 18MW,
 - c) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem 01MW, od 05MW do 08MW, 19MW;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) 1,2 – na terenach oznaczonych symbolem od 11MW do 18MW,
 - b) 2,0 – na terenach oznaczonych symbolem 07MW, 08MW,
 - c) 3,0 – na terenach oznaczonych symbolem od 01MW do 06MW, 09MW, 10MW, 19MW;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – 0,40;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) 16,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od 11MW do 18MW,
 - b) 20,0 m – na terenach oznaczonych symbolem 07MW, 08MW,
 - c) 30,0 m – na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b;
- 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego:
 - a) 4 – na terenach oznaczonych symbolem od 11MW do 18MW,

- b) 6 – na terenach oznaczonych symbolem 07MW, 08MW,
- c) 9 – na terenach nie wymienionych w lit. a i lit. b;
- 4) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 4;
- 5) dachy płaskie.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych lub wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do przyległej drogi, z tolerancją $\pm 5^\circ$, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 21

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **01MNU** do **04MNU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, turystyczne, konsumpcyjne i społeczne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego: 400m².
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%, z dopuszczeniem obniżenia do 30% dla działek wykorzystywanych na działalność usługową.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego – 12,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego – 3, przy czym kondygnacja 3 wyłącznie jako użytkowe poddasze,
 - b) garażowych i gospodarczych – 1;
 - 3) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdnych.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 240 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 6,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących i prostopadle do ulicy Twardej, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 22

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **01MMU** do **06MMU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, turystyczne, konsumpcyjne i społeczne;
- 4) garaże wyłącznie na terenach 05MMU i 06MMU.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 01MMU i 02MMU – 1000m²;
 - b) na terenach oznaczonych symbolem od 02MMU do 06MMU – 400m²;
- 2) lokalizowanie garaży wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem 05MMU i 06MMU jako przeznaczenia podstawowego na wydzielonych działkach, wyłącznie z zachowaniem zasad:
 - a) nakaz ujednolicenia formy, kolorystyki i materiału budynków,
 - b) sytuowanie budynków w zwarte grupy po nie mniej niż 6,
 - c) zachowanie jednorodnej linii zabudowy lokalizowanych garaży z wykształconym dojazdem o szerokości nie mniejszej niż 6m.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 2) intensywność zabudowy: – od 0,3 do 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 15,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych – 5,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 4,
 - b) garażowych i gospodarczych – 1;
- 3) dachy:
 - a) dla budynków o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych – płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25-45°,
 - b) dla budynków o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych – płaskie.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných lub dróg wewnętrznych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) 600 m², z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 240 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) 18,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek, z zastrzeżeniem §11 ust. 3:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 01MMU do 04MMU prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją $\pm 3^\circ$, albo równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 05MMU i 06MMU prostopadle do ulicy Tysiąclecia (03KDL) lub do ulicy Wodnej (08KDD) z tolerancją $\pm 3^\circ$, albo równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących.

§ 23

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01MWU**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, turystyczne, społeczne;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa obejmująca usługi: handlu detalicznego, sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej handlu detalicznego – 25% w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,5 do 3,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 30m;
 - 2) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego – 14m;
 - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 9;
 - 4) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i zamieszkania zbiorowego – 4,
 - b) usługowych – 2;
 - 5) dachy płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej 03KDL lub 03KDD.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki
 - a) 35 m – od strony 03KDL,
 - b) 25 m – od strony 03KDD;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle/równolegle do drogi publicznej 03KDL.

§ 24

Wyznacza się tereny oznaczone symbolami od **02MWU** do **04MWU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa obejmująca usługi: biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących;
 - 2) na terenie 03MWU nakaz zachowania pierzei zabudowy wyznaczonej poprzez „obowiązującą linię zabudowy”.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02MWU – 0,50,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 03MWU i 04MWU – 0,90;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02MWU – od 0,4 do 2,0,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 03MWU i 04MWU – od 1,0 do 4,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02MWU – 20%,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 03MWU i 04MWU – 0%;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 02MWU i 03MWU – 16,0 m;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 04MWU – 28,0 m,
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 02MWU i 03MWU – 4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 04MWU – 7;
 - 3) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 4,
 - b) budynków usługowych – 3.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02MWU – 1500 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem 03MWU i 04MWU – 320 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do przyległej drogi, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 25

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **05MWU**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego, turystyczne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizowania garaży wolnostojących.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,40 do 2,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 40,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 9;
 - 3) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 4,
 - b) usługowych – 3,
 - 4) dachy płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej 06KDW.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do przyległej drogi, z tolerancją $\pm 15^\circ$, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 26

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego, sportu i rekreacji, społeczne,
 - b) ośrodek ruchu drogowego;
 - 2) uzupełniające – mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 13,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3, przy czym kondygnacja 3 wyłącznie jako użytkowe poddasze;
 - 3) dachy płaskie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z ulic Księcia Józefa Poniatowskiego lub Józefa Ignacego Kraszewskiego.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek równoległe do ulic Żytniej i Józefa Ignacego Kraszewskiego, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 27

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **02U** i **03U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, społeczne, turystyczne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi: handlu detalicznego, konsumpcyjne, sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 800 m²;
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02U – od 0,5 do 2,0,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 03U – od 0,5 do 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m;
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02U – 16,0 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 03U – 12,0 m;
 - 2) ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 02U – od 2 do 4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 03U – od 2 do 3;
 - 3) dachy płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 02U z przyległej drogi publicznej 02KDL;
 - 2) 03U z przyległej drogi publicznej 03KDL.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle do przyległej drogi publicznej.

§ 28

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **04U** do **06U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, turystyczne, społeczne;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa obejmująca usługi: handlu detalicznego, sportu i rekreacji.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: maksymalny udział powierzchni użytkowej handlu detalicznego – 35% w stosunku do łącznej powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 04U i 05U – od 0,3 do 2,0,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 06U – od 0,5 do 3,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 04U i 05U – 16,0 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 06U – 24,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 04U i 05U – 4,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 06U – 6;
 - 3) dachy płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 04U i 06U z przyległych dróg publicznych;
 - 2) 05U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 03KDD.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 04U i 06U – 1500 m²;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 05U – 600 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadłe/równoległe do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 29

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **07U** i **08U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego;
 - 2) salony sprzedaży pojazdów.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,0;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 4;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna terenu:
 - 1) 07U z przyległych dróg publicznych;
 - 2) 08U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 04KDD.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek, prostopadle do przyległych dróg publicznych, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 30

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **09U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: społeczne, turystyczne, konsumpcyjne, sportu i rekreacji,
 - b) parkingi;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) usługi handlu detalicznego dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego przy czym maksymalny udział powierzchni użytkowej w budynku nie może przekroczyć 35%, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wolnostojące budynki handlu detalicznego, w tym realizowane na wydzielonych działkach budowlanych jako przeznaczenie podstawowe, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60m².
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,2, z zastrzeżeniem iż minimalna intensywność nie obowiązuje dla działek przeznaczonych na parkingi;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
 - 3) dachy płaskie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 06KDD lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDZ.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek zgodnie z orientacją istniejących budynków, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 31

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **10U** do **14U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego,
- 2) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne z wyłączeniem usług oświaty i wychowania, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 10U, 11U, 13U i 14U;
- 3) salony sprzedaży pojazdów wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 12U;
- 4) parkingi, w tym wielopoziomowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 12U – 0,7,
 - b) na terenach oznaczonym symbolem 10U, 11U, 12U i 13U – 0,4;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 10U do 12U – od 0,4 do 2,4,
 - b) na terenach oznaczonym symbolem 13U i 14U – od 0,1 do 1,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy, o której mowa w lit. a i lit. b nie obowiązuje dla działek przeznaczonych na parkingi;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 10U do 13U – 20%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 14U – 30%.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 10U do 12U – 18,0 m,
 - b) na terenach oznaczonym symbolem 13U i 14U – 14,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 11U do 13U – 4,
 - b) na terenach oznaczonym symbolem 13U i 14U – 3;
- 3) dachy płaskie.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż „zbiorcza” oraz poprzez publiczne ciągi pieszo-jezdne.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem od 10U do 12U – 1500 m²,
 - b) na terenach oznaczonym symbolem 13U i 14U – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek równoległe/prostopadłe do drogi publicznej 03KDZ, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 32

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **15U**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego,
 - b) salony sprzedaży pojazdów;
 - 2) uzupełniające – mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,60;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych 03KDZ lub 08KDD.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle do ulicy Tysiąclecia (03KDZ) lub ulicy Wodnej (08KDD), z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 33

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **16U** i **17U**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - 1) handlu detalicznego;
 - 2) konsumpcyjne;
 - 3) administracyjno-biurowe wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 16U.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
 - 2) intensywność zabudowy
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 16U – od 0,2 do 1,2,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 17U – od 0,2 do 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 16U – 8,0 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 17U – 3,5 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 16U – 2;
- b) na terenie oznaczonym symbolem 17U – 1.
- 3) dachy płaskie.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg publicznych.
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 200 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek, z zastrzeżeniem §11 ust. 3:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 16U prostopadle do drogi publicznej 09KDD, z tolerancją $\pm 5^\circ$;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 17U prostopadle do linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 19ZP.

§ 34

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **01UH** i **02UH**, dla których ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego;
 - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, sportu i rekreacji.
- 2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - 2) intensywność zabudowy
 - a) na terenie 01UH – od 0,1 do 0,5,
 - b) na terenie 02UH – od 0,25 do 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 14,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie 01UH – 1,
 - b) na terenie 02UH – 2;
 - 3) dachy płaskie.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu 01UH z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 06KDX
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu 02UH z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 06KDX lub z drogi publicznej 03KDZ.
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie 01UH – 2500 m²,
 - b) na terenie 01UH – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek, z zastrzeżeniem §11 ust. 3:

- a) na terenie 01UH prostopadle do pasa drogowego drogi 02KDG,
- b) na terenie 02UH prostopadle/równolegle do pasa drogowego drogi 03KDZ.

§ 35

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **01UA** i **02UA**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca usługi administracji publicznej i porządku publicznego;
- 2) uzupełniające – zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego przy czym maksymalny udział powierzchni użytkowej w budynku nie może przekroczyć 10%;

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,4 do 1,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenie 01UA – 28,0 m,
 - b) na terenie 02UA – 23,0 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 6;
- 3) dachy płaskie.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
- 4) wydzielanie działek prostopadle do przyległych pasów drogowych, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 36

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01UO** do **06UO**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa obejmująca usługi oświaty,
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania,
 - b) zabudowa zamieszkania zbiorowego,
 - c) zabudowa usługowa, obejmująca usługi: biurowe, turystyczne, społeczne, sportu i rekreacji,
 - d) zabudowa usługowa, obejmująca usługi: handlu detalicznego i konsumpcyjne;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, w całości na funkcje, o których mowa w pkt 2 lit. a, lit. b i lit. c.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
 - 2) intensywność zabudowy
 - a) na terenie 01UO – od 0,35 do 1,2,
 - b) na terenach od 02UO do 04UO – od 0,2 do 0,8,
 - c) na terenach 05UO i 06UO – od 0,1 do 0,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) na terenach od 01UO do 04UO – 16,0 m,
 - b) na terenach 05UO i 06UO – 9,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie 01UO – 5,
 - b) na terenach od 02UO do 04UO – 3,
 - c) na terenach 05UO i 06UO – 2;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż „zbiorcza”, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu 03UO poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 06KDX.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek, z zastrzeżeniem §11 ust. 3:
 - a) na terenach 01UO, 02UO, 04UO i UO – prostopadle do pasa drogowego przyległej drogi publicznej, z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - b) na terenie 03UO – prostopadle do ciągu pieszo-rowerowego 02KDP, z tolerancją $\pm 5^\circ$,
 - c) na terenie 06UO – prostopadle do linii rozgraniczającej.

§ 37

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01UUP**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów: usługi społeczne z zakresu opieki społecznej, zdrowotnej i socjalnej.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Gustawa Morcinka (06KDD) poprzez ciąg pieszo-jezdny 07KDX;
 - 2) dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenach 02KSP i 03KSP, o ile posiada się do nich tytuł prawny.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 4000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle do linii rozgraniczającej teren od strony terenu 03UO, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 38

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01UKR**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe – usługi kultu religijnego;
 - 2) uzupełniające – budynki i funkcje towarzyszące kościołom takie jak:
 - a) plebanie,
 - b) usługi zamieszkania zbiorowego, w tym usługi hotelarskie,
 - c) usługi społeczne z zakresu opieki społecznej, socjalnej i zdrowotnej, kultury, oświaty i wychowania.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,40;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - a) budynku kościoła – 30,0 m,
 - b) budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 9,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
 - 3) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia od 10° do 75°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej 04KDL.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi publicznej, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 39

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01UC**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego;

- 2) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 3) salony sprzedaży pojazdów;
 - 4) parkingi, w tym wielopoziomowe.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,4 do 2,4,
 - 3) minimalna intensywność zabudowy, o której mowa w pkt 2 nie obowiązuje dla działek przeznaczonych na parkingi;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 18,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 4;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej 04KDL lub z publicznego ciągu pieszo-jezdnego 05KDX.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek równoległe/prostopadłe do drogi oznaczonej symbolem 04KDL, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 40

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01PU** do **03PU**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, handlu detalicznego konsumpcyjne, obsługi komunikacji samochodowej,
 - 2) ośrodki ruchu drogowego;
 - 3) składy i magazyny;
 - 4) parkingi i garaże;
 - 5) wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 03PU:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi transportowe,
 - b) zabudowa produkcyjna,
 - c) stacje paliw.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: lokalizowanie garaży wolno stojących jako przeznaczenia podstawowego wyłącznie w zwartych zespołach, o nie mniej niż 10 stanowiskach.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70;
 - 2) intensywność zabudowy – 0,1 do 2,0;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego – 25%,
 - b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej – 40%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
 - a) wielokondygnacyjnych z zakresu przeznaczenia podstawowego – 23 m,
 - b) jednokondygnacyjnych z zakresu przeznaczenia podstawowego – 15,0 m,
 - c) mieszkalnych – 9,5 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) z zakresu przeznaczenia podstawowego – 6,
 - b) mieszkalnych – 2;
- 3) dachy:
 - a) płaskie dla budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego,
 - b) płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45° dla istniejących budynków mieszkalnych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 35 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDG, z tolerancją $\pm 5^\circ$, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 41

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01UKS**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów:
 - 1) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne, handlu detalicznego, turystyczne;
 - 2) stacje paliw.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 – od 0,4 do 2,4,
 - b) dla stacji paliw – od 0,1 do 2,4,
 - c) dla parkingów – od 0,0 do 2,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 18 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 4;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 05KDX, z dopuszczeniem obsługi bezpośrednio z dróg publicznych.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;

- 4) wydzielanie działek prostopadłe do przyległych pasów drogowych, z tolerancją $\pm 5^\circ$, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 42

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01US**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sportu i rekreacji.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,08;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,15;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 9,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
 - 3) dachy płaskie.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna terenu z przyległego publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 06KDX.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 6000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej;
 - 4) wydzielanie działek prostopadłe w stosunku do przyległego publicznego ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 02KDP, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

Rozdział 4 **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni**

§ 43

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01ZP** do **20ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji związane z przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów do nieruchomości nie posiadających bezpośredniej lub pośredniej obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

§ 44

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01Z**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi terenowe;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

Rozdział 5 **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

§ 45

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem **01KDG** i **02KDG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „główna”;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – linia tramwajowa na terenie drogi publicznej 01KDG;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDZ** do **04KDZ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDL** do **06KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „lokalna”;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDD** do **12KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDX** do **10KDX**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDP** do **06KDP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego.

§ 51

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01PP**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – plac publiczny;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego,
 - b) usługi handlu i gastronomii.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny udział powierzchni utwardzonych – 40%;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację szaleatów miejskich w obrębie całego terenu.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,15;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – od 0,0 do 0,15;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów małej architektury, budynków i budowli – 3,5 m;

- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 1;
- 3) dachy płaskie.

§ 52

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KDW** do **06KDW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe.

§ 53

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KSP** do **06KSP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi terenowe;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 54

Wyznacza się tereny oznaczone symbolem od **01KSG** do **04KSG**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) podstawowe:
 - a) parkingi,
 - b) garaże wolno stojące,
 - c) garaże wielopoziomowe, wyłącznie na terenach 01KSG i 04KSG;
 - 2) uzupełniające:
 - a) myjnie samochodowe,
 - b) stacje obsługi pojazdów samochodowych, o nie więcej niż 3 stanowiskach serwisowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nakaz ujednolicenia formy, kolorystyki i materiału garaży wolnostojących w ramach terenu;
 - 2) lokalizowanie garaży wolno stojących wyłącznie w zwartych zespołach, o nie mniej niż 6 stanowiskach;
 - 3) obowiązuje porządkowanie zabudowy istniejącej, w szczególności budynków tymczasowych nie związanych z gruntem, według zasad określonych w pkt 1 i pkt 2.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenu – 25%;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) dla garaży wolnostojących – 100%,
 - b) dla garaży wielopoziomowych – 75%;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) dla parkingów i garaży wolnostojących – od 0,0 do 1,0,
 - b) dla garaży wielopoziomowych – od 0,0 do 2,25.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - a) garaży wolnostojących – 3,5 m,
 - b) garaży wielopoziomowych – 11,0 m,
 - c) budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 5,0 m;
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) garaży wolnostojących i budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 1,
 - b) garaży wielopoziomowych – 3;

- 3) dachy płaskie;
5. Obsługa komunikacyjna terenów:
 - 1) 01KSG i 04KSG z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDG;
 - 2) 02KSG i 03KSG z dróg publicznych klasy nie wyższej niż „zbiorcza” lub ciągu pieszo-jezdno oznaczonego symbolem 10KDX.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 15 m², z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 3 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek zabudowanych boksem garażowym oraz działek dla infrastruktury technicznej, nie spełniających ustaleń pkt 1 i pkt 2;
 - 4) wydzielanie działek zgodnie z orientacją istniejących budynków, z zastrzeżeniem §11 ust. 3.

§ 55

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01KK**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – linie kolejowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo-rowerowe, drogi rowerowe wraz z obiektami inżynierskimi niezbędnymi do bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej;
- 3) nakaz zapewnienia ciągłości głównego ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu poprzez realizację bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową.

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej

§ 56

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITE**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – budynki i infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 7 m;
 - 2) dachy płaskie.
4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDG.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
 - 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do linii rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem 02KDG – 90°.

§ 57

Wyznacza się teren oznaczony symbolem **01ITC**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna z zakresu ciepłownictwa.
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 3,5m;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 01KDX;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3000m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50m;
 - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do linii rozgraniczających ciągu pieszo jezdneho oznaczonego symbolem 01KDX – 90°.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 58

Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza.

§ 59

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

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej, sporządzony został na podstawie uchwały nr XL/840/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 29 października 2014 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego”.

Planem objęto obszar o powierzchni 150,6 ha, ograniczony od północnego zachodu ulicami Józefa Ignacego Kraszewskiego, 9-go maja, fragmentem alei Zagłębia Dąbrowskiego i magistralą kolejową E-65, od północy ulicą Józefa Wybickiego od południowego wschodu aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicą Twardą, od zachodu ulicami Księcia Józefa Poniatowskiego i Stanisława Łańcuckiego z wyłączeniem obszaru nieruchomości przy alei Zagłębia Dąbrowskiego 13, zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, celem opracowania projektu planu miejscowego jest zastąpienie obowiązujących planów miejscowych (i niewielkiej części terenu nie objętego ustaleniami planu miejscowego) nowym planem, którego ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu będą dostosowane w większym stopniu do potrzeb właścicieli nieruchomości, gdyż obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe zostały sporządzone i uchwalone w latach 2002-2004 w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (aktualnie już nieobowiązującej).

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zostały w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie ulic: Aleja Zagłębia Dąbrowskiego - Poniatowskiego - Al. J. Piłsudskiego - Wybickiego, z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Piecucha i Parkowej, uwzględnione w następujący sposób:

- art. 1, ust. 2:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych ma wpływ całokształt ustaleń zawartych planie zarówno w części tekstowej planu jak i na rysunku planu. Z elementów składających się na całokształt można wskazać główne elementy takie jak:

- strefowanie zabudowy w zakresie przeznaczenia ze względu na lokalizację głównych ciągów komunikacyjnych i związanej z tym uciążliwości,
 - ustalenie spójnych niezbyt szerokich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów o podobnym charakterze a także terenów bezpośrednio ze sobą sąsiadujących,
 - zachowanie charakteru istniejących układów urbanistycznych osiedli mieszkaniowych o zabudowie wielorodzinnej, poprzez ustalenie odpowiednich parametrów zagospodarowania terenu, zapewniających zachowanie proporcji terenów zielonych i rekreacyjnych na poziomie zbliżonym do dotychczasowego oraz niemożność dogęszczania zabudowy,
 - usankcjonowanie, poprzez wyznaczenie liniami rozgraniczającymi, poprawnie wykształconego układu ciągów pieszych, z zachowaniem ciągłości na głównych kierunkach przemieszczania mieszkańców,
 - precyzyjne określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w nawiązaniu do potrzeb wynikających z charakteru poszczególnych ciągów komunikacyjnych czy ochrony przedpola zabudowy, oraz potrzeby ochrony wnętrza terenów zabudowy wielorodzinnej,
 - zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej poprzez wyznaczenie terenów zieleni liniami rozgraniczającymi lub wskazanie stref zieleni w ramach terenów zabudowy,
- ponadto ustalenia tekstu planu takie jak:

- zakaz lokalizowania poza terenem 01UC: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- zakaz lokalizowania na całym obszarze planu urządzeń do produkcji energii z: wiatru z wyłączeniem bezpośredniego zasilania słupów oświetleniowych i elementów systemu informacji miejskiej, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów,
- zakaz lokalizowania na całym obszarze planu masztów telefonii komórkowej poza budynkami oraz o wysokości wykraczającej poza ogólnie przyjęte kryteria,
- zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych, przy czym dopuszcza się okładziny systemowe w tym płyty warstwowe.
- zakaz stosowania betonowych lub blaszanych przęseł ogrodzeń od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych i terenu kolei.
- zakaz lokalizacji na ścianach budynków, od strony przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem 01KDG, 02KDZ, 03KDZ, 04KDZ, 03KDL oraz ulicy Księcia Józefa Poniatowskiego, urządzeń technicznych takich jak anteny czy klimatyzatory, w sposób widoczny od strony tych dróg,
- ograniczenie wysokości obiektów budowlanych nie wymienionych w ustaleniach szczegółowych planu, w tym budynków wraz z instalacjami zlokalizowanymi na dachu budynku, do nie więcej niż 3m powyżej maksymalnej wysokości budynków określonej w ustaleniach szczegółowych, przy czym ustalenie nie dotyczy reklam,
- nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako: sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie i osłoniętych od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- precyzyjne zasady lokalizowania reklam i obiektów tymczasowych,
- zakaz lokalizowania działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów,
- zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem, z zastrzeżeniem że na terenie oznaczonym symbolem 03PU dopuszcza się magazynowanie odpadów budowlanych;
- ustalenie, iż magazynowanie odpadów innych niż komunalne dopuszcza się wyłącznie wewnątrz obiektów budowlanych,
- zakaz lokalizowania na całym obszarze objętym planem działalności związanej z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami przechowywanymi w formie sypkiej, oraz składów budowlanych;
- zakaz składowania materiałów masowych w formie sypkiej na otwartej przestrzeni.
- ochronę obiektów objętych gminną ewidencją zabytków przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami, oraz ochronę poprzez standardowe narzędzia planistyczne założenia urbanistycznego osiedla robotniczego w rejonie ulicy III Powstania Śląskiego,
- eliminacja możliwości lokalizowania działalności o uciążliwym charakterze na terenach zabudowy mieszkaniowej i terenach usługowych użyteczności publicznej,
- zakaz lokalizowania garaży wolnostojących albo lokalizowanie na działce garaży wolnostojących wyłącznie z zachowaniem zasad: ujednolicenia formy, kolorystyki i materiału budynków oraz sytuowanie garaży w zwartych grupach,
- ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy budynków na terenach mieszkaniowo-usługowych w celu ograniczenia możliwości wystąpienia konfliktów przestrzennych,
- ustalenie parametrów działek budowlanych wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zbliżonego do kąta prostego z niewielką tolerancją lub równoległego do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to z sąsiedztwa,
- dopuszczenie dachów spadzistych wyłącznie jako dwuspadowych lub wielospadowych symetrycznych,
- nakaz zapewnienia miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości dostosowanej do funkcji,
- ustalenie nakazu lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych oraz w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren zabudowy;
- nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem trakcji kolejowej lub tramwajowej, jako podziemnych.

2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
realizowane są poprzez:

- zakaz lokalizowania: zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
- zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej poprzez wyznaczenie terenów zieleni liniami rozgraniczającymi lub wskazanie stref zieleni w ramach terenów zabudowy,
- zakaz lokalizowania działalności związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem lub przeładunkiem odpadów,
- zakaz magazynowania odpadów wytworzonych poza terenem, z zastrzeżeniem że na terenie oznaczonym symbolem 03PU dopuszcza się magazynowanie odpadów budowlanych;
- ustalenie, iż odpadów innych niż komunalne dopuszcza się wyłącznie wewnątrz obiektów budowlanych,
- zakaz lokalizowania działalności związanej z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami przechowywanymi w formie sypkiej, oraz składów budowlanych;
- zakaz składowania materiałów masowych w formie sypkiej na otwartej przestrzeni,
- ograniczenie możliwości lokalizowania działalności uciążliwych,
- przyjęcie stosunkowo wysokiego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych do zabudowy,
- ustalenie nakazu realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, zapobiegających przenikaniu nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej z preferencją systemu rozdzielczego, z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustalenie dostawy ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych.

W obszarze planu brak gruntów chronionych na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

3. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Plan obejmuje ochroną budynki przedstawiające wartości historyczną wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, regulując zakres ochrony tych obiektów, w szczególności chroniąc przed działaniami degradującymi i niepożądanymi zmianami. Poza budynkami objętymi ochroną, w obszarze planu wprowadzono ochronę założenia urbanistycznego osiedla robotniczego w rejonie ulicy III Powstania Śląskiego, przy czym ochrona polega tutaj na usankcjonowaniu istniejącego założenia poprzez nieprzekraczalne linie zabudowy i zachowanie istniejących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposobu zagospodarowania wewnątrz terenów. Budynek urzędu miasta zlokalizowany na terenie 01UO uznany w studium jako dobro kultury współczesnej jest chroniony poprzez zabezpieczenie przedpoła budynku o otoczenia przed niekorzystnymi przekształceniami.

4. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb ludzi niepełnosprawnych
uwzględniono poprzez:

- wyeliminowanie możliwości lokalizacji przedsięwzięć stwarzających realne zagrożenie znaczącymi uciążliwościami,
- wprowadzenie w rejonie skrzyżowań alei Zagłębia Dąbrowskiego z ulicami Graniczną, Gustawa Morcinka, Tysiąclecia i Wybickiego nakazu realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN250, dla zapewnienia właściwego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem.

- dopuszczenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wyłącznie usług nieuciążliwych w ograniczonej skali, wyłącznie jako uzupełniających zabudowę mieszkaniową na działce, natomiast na terenach mieszkaniowo-usługowych (MNU, MMU, MWU) wyeliminowano możliwość lokalizowania działalności uciążliwych lub działalności o nadmiernej skali poprzez ograniczenie maksymalnej wielkości budynków dla terenów MNU i MMU do 400m² powierzchni zabudowy, tj. do skali zabudowy mieszkaniowej (dla 01MMU maksymalnie 1000m²), natomiast w terenach MWU ograniczając lokalizację usług do parterów, z dopuszczeniem przekształcenia budynków zlokalizowanych w zwartych pierzejach w całości na budynki usługowe,
- wyeliminowanie możliwości lokalizowania funkcji produkcyjnych i składowych z terenów położonych pośród zabudowy mieszkaniowej (w rejonie ulicy J. Poniatowskiego i ul. Granicznej), zapisanych w obecnie obowiązujących planach miejscowych,
- zakaz lokalizowania w obszarze objętym planem zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
- wprowadzenie szczegółowych zasad lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów,
- rozmieszczenie przeznaczeń wymagających ochrony przed hałasem z uwzględnieniem zasięgu ponadnormatywnego hałasu związanego z linią kolejową i drogami głównymi,
- nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- poprawę dostępności komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- poszanowanie praw nabytych, zapewniając zachowanie wartości terenów na poziomie nie niższym niż dotychczasowy, o ile ustalenia studium nie ograniczały takiego rozstrzygnięcia lub prowadzona działalność nie jest nadmiernie konfliktowa w stosunku do otoczenia,
- wykształcenie prawidłowej struktury przestrzennej w zakresie wzajemnego rozmieszczenia przeznaczeń, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej umożliwiającej lepsze wykorzystanie potencjału terenów,
- eliminację możliwości lokalizowania przeznaczeń degradujących przestrzeń, co ma korzystny wpływ na nieruchomości pozostałe (przewidywalność sąsiedztwa),
- zminimalizowanie ingerencji w istniejący układ komunikacyjny do niezbędnego minimum zapewniającego prawidłowe funkcjonowanie terenów zabudowy.

6. Prawo własności poprzez:

- uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych obecnych właścicieli ujawnianych we wnioskach i uwagach,
- poszanowanie praw nabytych,
- ograniczenie do niezbędnego minimum wprowadzania przeznaczeń stanowiących cele publiczne na terenach prywatnych, o ile już takie funkcje faktycznie nie istnieją,
- szczegółową analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów, w tym wydanych decyzji oraz złożonych wniosków, o ile nie naruszają ustaleń studium.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Jedynymi elementami na terenie objętym planem, które mogą być istotne z punktu widzenia obronności i bezpieczeństwa państwa są główne korytarze komunikacyjne czyli: linia kolejowa nr 1 stanowiąca część magistrali kolejowej E65 i C-E65 należącej do VI Europejskiego Korytarza Transportowego łączącego państwa nadbałtyckie z krajami położonymi nad Morzem Adriatyckim i na Bałkanach, Aleja Piłsudskiego wraz ze zlokalizowaną w jej granicach linią tramwajową oraz Aleja Zagłębia Dąbrowskiego, która w założeniu ma być częścią Drogowej Trasy Średnicowej. Prawidłowe funkcjonowanie tych elementów zostało w pełni uwzględnione w planie.

8. Potrzeby interesu publicznego: poprzez:

- zapewnienie odpowiednich szerokości dróg publicznych oraz ich prawidłowego powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- zachowanie układu komunikacji pieszej z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania głównych kierunków przepływu potoków ruchu pieszego,
- zachowanie terenów usług użyteczności publicznej w dotychczasowym przeznaczeniu,
- ograniczenie możliwości dogęszczania zabudowy osiedli mieszkaniowych,
- zachowanie znaczącej ilości terenów zieleni w dotychczasowym przeznaczeniu, albo poprzez wydzielenie liniami rozgraniczającymi, albo wskazanie stref zieleni,
- zapewnienie ochrony konserwatorskiej wartościowym historycznym obiektom.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez:

- dopuszczenie w całym obszarze planu realizacji budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem iż sieci infrastruktury technicznej należy realizować jako podziemne w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych oraz dróg wewnętrznych, lub w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren zabudowy,
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych wyłącznie w mikroinstalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z dopuszczeniem wykorzystania energii wiatru wyłącznie do bezpośredniego zasilania słupów oświetleniowych i elementów system informacji miejskiej,
- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych, usługowych i usługowo produkcyjnych w instalacjach wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o mocy do 100kW, lokalizowanych na dachach budynków,
- dopuszczenie rozbudowy lub budowy nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się realizację konstrukcji wsporczych dla urządzeń nadawczych wyłącznie na dachach budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości obiektów budowlanych określonych dla terenu.

10. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez:

- ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej),
- ...

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

...

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Brak znaczących obszarów nowej zabudowy, tj. nie wyznaczonych w dotychczas obowiązujących planach powoduje, że potencjalne zapotrzebowanie w wodę będące skutkiem zmian planu w stosunku do stanu istniejącego, nie rośnie w sposób znaczący. Istniejąca infrastruktura wodociągowa poprawnie obsługuje tereny zabudowy i zapewnia wystarczającą ilość i jakość wody z sieci do celów konsumpcyjnych i gospodarczych.

Dla zapewnienia właściwego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obszaru objętego planem, wprowadzono dodatkowo w rejonie skrzyżowań alei Zagłębia Dąbrowskiego z ulicami: Graniczną, Gustawa Morcinka, Tysiąclecia i Wybickiego, nakaz realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

- art. 1, ust. 3: ważenie interesu publicznego i prywatnego.

Wyważenie interesu publicznego i prywatnego znajduje odzwierciedlenie w wyznaczaniu i ustalaniu rozgraniczania terenów celu publicznego, ze szczególnym uwzględnieniem stanu istniejącego zagospodarowania nieruchomości oraz praw nabytych. Pozostałe elementy planu uwzględniają stan istniejący zagospodarowania nieruchomości, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz złożone wnioski, o ile nie naruszają ustaleń studium lub nie kolidują z przeznaczeniem zarówno istniejącym jak i projektowanym. Wydaje się również, że zaproponowane przeznaczenia i ich wzajemne relacje przestrzenne są prawidłowym kompromisem pomiędzy różnymi potrzebami właścicieli sąsiadujących terenów.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, złożono 4 wnioski indywidualne, które uwzględniono w części tam gdzie nie naruszało to ustaleń studium lub nie kolidowało ze stanem istniejącym, w tym planowanym przeznaczeniem terenów sąsiadujących, a w części nie uwzględniono.

...

- art. 1, ust. 4: uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

Układ drogowy obszaru objętego planem nie ulega żadnym zasadniczym przekształceniom, zachowując w pełni istniejącą, prawidłowo wykształconą i funkcjonującą strukturę przestrzenną, tym samym nie zmieniając transportochłonności istniejącej.

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Plan nie przewiduje nowych terenów zabudowy mieszkaniowej a jednocześnie istniejący dostęp do publicznego transportu zbiorowego można uznać za bardzo dobry i nie wymagający korekt poprzez ustalenia planu.

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Projekt planu wprowadza wyznaczenie liniami rozgraniczającymi głównych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej (KDP) na kierunkach przepływu głównych potoków ruchu pieszego i rowerowego, oraz wskazuje przebieg wyznaczonych do realizacji głównych ciągów pieszo-rowerowych w ramach innych terenów, zapewniając realizację układu ciągów pieszo-rowerowych w kształcie optymalnym. Sankcjonuje się również poprzez ustalenia planu istniejące ciągi pieszo-jezdne, niewyznaczone w dotychczasowych planach, a istotne z punktu widzenia komfortu przemieszczania się pieszych i rowerzystów, zapisując jednocześnie w prognozie skutków finansowych potrzebę realizacji odpowiednich nawierzchni.

Dodatkowo ustalenia projektu planu wskazują wymóg sytuowania w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych, miejsc parkingowych dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności.

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

Obszar objęty planem jest terenem o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, prawie w całości jest terenem zabudowanym w sposób docelowy albo też przeznaczonym do zabudowy w planach obowiązujących, w związku z czym zadaniem projektu planu jest poprawa wzajemnych relacji przestrzennych pomiędzy istniejącymi i dopuszczonymi do realizacji przeznaczeniami, w stosunku do, być może, nazbyt liberalnych relacji, które definiowały plany dotychczas obowiązujące.

II edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza zatwierdzona uchwałą nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30

stycznia 2008 r. zdefiniowała kierunek pożądaných zmian w przeznaczeniu terenów w związku z czym w projekcie planu dąży się do wykształcenia struktury przestrzennej jeszcze bliższej założeniom studium, niż czyniły to plany dotychczasowe.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zarówno uchwała Nr LVII/1001/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 27 października 2010 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza – II edycja i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i uchwała Nr XL/837/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 29 października 2014 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza – II edycja i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęta w dniu przyjęcia uchwały o przystąpieniu do niniejszego planu, w §2 ust. 2 wskazują, iż plany obowiązujące w obszarze objętym planem nie wymagają aktualizacji, jednakże ze względu na nowe potrzeby właścicieli nieruchomości oraz postępujące zmiany w strukturze funkcjonalnej tego rejonu miasta, powodują potrzebę aktualizacji planów obowiązujących oraz objęcie planem terenów które planu nie posiadają.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu w/w miejscowego planu opracowana została „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, w której oszacowano możliwe zyski/dochody jak i straty/wydatki wynikające ze zmienionych ustaleń planu.

Ze względu na brak potrzeby realizacji znaczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikających z prawie w pełni ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej wpływ planu na finanse publiczne w tym budżet gminy będzie w zasadzie neutralny.

Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń „II edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” zatwierdzona uchwałą nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 r.