

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia – część A"**

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. 2023 r. poz. 40), 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą nr XXI/436/2020 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 czerwca 2020 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia”, 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 2022 r. poz. 1327 ze zm.), na wniosek Prezydenta Miasta,

**Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej**

stwierdza, że projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia – część A” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza - II edycja, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/706/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 22 listopada 2017 r.

**i uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia – część A.**

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia – część A, obejmuje obszar o powierzchni około 108,57 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§2**

Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla obszaru Śródmieścia – część A, 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;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne o obiekcie.

**§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;

#### §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) strefy wysokości zabudowy;
  - 7) strefa obniżonej wysokości zabudowy;
  - 8) strefy zieleni;
  - 9) granice stref ochrony konserwatorskiej;
  - 10) budynki o wartości historycznej objęte ochroną w planie;
  - 11) obiekty małej architektury o wartości historycznej objęte ochroną w planie;
  - 12) zabudowa pierzejowa;
  - 13) ogólnodostępne przejazdy lub przejścia;
  - 14) oś widokowa;
  - 15) główne ciągi pieszo-rowerowe;
  - 16) zieleń izolacyjna,
  - 17) tereny zabudowy wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
    - a) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - c) **MMU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
    - d) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
    - e) **UM** – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
    - f) **U** – tereny zabudowy usługowej,
    - g) **UUP** – tereny zabudowy usług użyteczności publicznej,
    - h) **UO** – tereny zabudowy usług oświaty,
    - i) **UKR** – tereny zabudowy usług kultu religijnego,
    - j) **US1** – tereny zabudowy sportu i rekreacji;
    - k) **UP** – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
  - 18) tereny zieleni wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
    - a) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
    - b) **US2** – tereny sportu i rekreacji;
  - 19) tereny komunikacji wraz z symbolem cyfrowo-literowym dotyczącym przeznaczenia terenu:
    - a) **KD-GP/G** – teren węzła dróg publicznych klasy „główna o ruchu przyspieszonym” i „główna”,
    - b) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy „główna”,
    - c) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
    - d) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,
    - e) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
    - f) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
    - g) **PP** – teren placu publicznego,
    - h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
    - i) **KSP** – tereny parkingów.
2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera elementy, przyjęte na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) granica miasta;
  - 2) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 3) granice złóż węgla kamiennego.
3. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
  - 1) obszary płytkiej eksploatacji oraz obszary z możliwością występowania biedaszybów i wyrobisk;
  - 2) uskoki;
  - 3) szyby;
  - 4) upadowe.

1. Ilekoć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)  **błękitno-zielonej infrastruktury**  – należy przez to rozumieć naturalne i częściowo naturalne rozwiązania, które mają na celu: poprawę retencji, zwiększenie bioróżnorodności, poprawę estetyki krajobrazu, regulowanie klimatu, w szczególności stawy, niecki, zagłębienia terenu, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne, zbiorniki podziemne, naziemne, tereny zielone, mokradła, zielone dachy i ogrody wertykalne;
- 2)  **dachu płaskim**  – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12 stopni;
- 3)  **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;
- 4)  **elementach wyposażenia miejskiego**  – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, elementy systemu informacji miejskiej, itp.;
- 5)  **gabarytach**  – należy przez to rozumieć długość, szerokość i wysokość budynku oraz jego powierzchnię zabudowy;
- 6)  **głównej bryle budynku**  – należy przez to rozumieć część lub części budynku o ilości kondygnacji nie mniejszej niż wymagana w ustaleniach planu, której rzut poziomy na grunt stanowi nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy całego budynku;
- 7)  **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;
- 8)  **obowiązującej linii zabudowy**  – należy przez to rozumieć szczególny przypadek nieprzekraczalnej linii zabudowy, określający jednocześnie nakaz usytuowania lica ścian budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego bezpośrednio przy wyznaczonej linii. Dopuszczalne jest wycofanie fragmentów lica ściany, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% powierzchni tej elewacji, o nie więcej niż 1,5 m w stosunku do wyznaczonej linii w celu realizacji elementów wzbogacających rzeźbę elewacji, takich jak m.in.: loggie, wnęki czy elementy wejścia do budynku;
- 9)  **ogólnodostępnym przejeździe i przejściu**  – należy przez to rozumieć ogólnodostępny, otwarty do użytku publicznego, odpowiednio przejazd lub przejście poprzez budynek;
- 10)  **powierzchni użytkowej usług/ rzemiosła/ przeznaczenia/ mieszkalnej**  – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń wraz z przynależnymi powierzchniami technicznymi, magazynowymi, gospodarczymi i komunikacyjnymi, z wyłączeniem garaży oraz powierzchni komunikacyjnej i pomieszczeń technicznych obsługujących wszystkie funkcje zlokalizowane w budynku;
- 11)  **przestrzeni publicznej**  – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny, o których mowa w §7 ust.2;
- 12)  **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;
- 13)  **salonach sprzedaży pojazdów**  – należy przez to rozumieć: budynki służące sprzedaży pojazdów mechanicznych, wraz z zapleczem serwisowym, z wyłączeniem działalności w zakresie sprzedaży wyłącznie komisowej;
- 14)  **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;
- 15)  **terenie**  – 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;
- 16)  **terenach zabudowy**  – należy przez to rozumieć tereny, o których mowa w rozdziale 3 uchwały, na których dopuszczono lokalizowanie budynków;

- 17) **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;
  - 18) **wysokości zabudowy 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 najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
  - 19) **wysokości zabudowy dla budynków** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od najniższego poziomu terenu rodzimego (tj. poziomu terenu przed wykonaniem prac ziemnych i budowlanych) na styku z budynkiem do najwyższej położonej części budynku - kalenicy lub attyki,
  - 20) **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 m<sup>2</sup>, 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 takich jak: fryzjerstwo, krawiectwo, gabinety medyczne, paramedyczne i rehabilitacyjne, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, itp.,
    - d) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem stacji paliw,
    - e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, galerie, usługi oświaty, edukacji, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, opieki nad dziećmi do lat trzech, kultu religijnego 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, oraz usługi takie jak: salony masażu i odnowy, gabinety paramedyczne i rehabilitacyjne, a także inne usługi o podobnym charakterze i podobnej skali oddziaływania na otoczenie, nienależące do innej kategorii usług,
    - g) **turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, 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;
  - 21) **zabudowie istniejącej / istniejących obiektach budowlanych / istniejących budynkach** – należy przez to rozumieć odpowiednio:
    - a) zabudowę / obiekty budowlane / budynki o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu,
    - b) zabudowę / obiekty budowlane / budynki dopuszczone ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na dzień uchwalenia planu;
  - 22) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas roślinności, w skład którego wchodzi co najmniej dwa rzędy drzew oraz żywopłot lub pasmo krzewów, a udział roślin zimozielonych stanowi więcej niż 70%;
  - 23) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników itp. wraz z ciągami pieszymi i rowerowymi, obiektami małej architektury oraz urządzeniami sportu i rekreacji;
  - 24) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 6) **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 i 5.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania, określone w ustaleniach szczegółowych rozdziałów 3, 4 i 5, odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.
3. Ustalenia zawarte w § 7 do § 14 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4 i 5 nie stanowią inaczej.

#### §7

1. Ustala się w ust. 2 do ust. 25 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
2. W obszarze planu jako przestrzenie publiczne ustala się:
  - 1) tereny zieleni urządzonej 01ZP do 04ZP;
  - 2) teren placu publicznego 01PP;
  - 3) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym 01KDX do 08KDX;
  - 4) tereny dróg publicznych 01KDG, 02KDG, 01KDZ, 02KDZ, 01KDL do 10KDL, 01KDD do 18KDD;
  - 5) ogólnodostępne przejazdy i przejścia;
  - 6) strefy zieleni za wyjątkiem zlokalizowanych na terenach 14MWU, 25MWU i 26MWU.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 2:
  - 1) **zakaz:**
    - a) lokalizowania przeszkód ograniczających dostęp do przestrzeni publicznej, przy czym nie uważa się za przeszkody elementów małej architektury i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przestrzeni publicznej, w tym wymienionych w pkt 3, o ile umożliwiają dostęp pieszy do przestrzeni publicznej. Na terenach zabudowy w „granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej” za dostęp do przestrzeni publicznej uznaje się co najmniej dostęp do przedpoła budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, zlokalizowanego w pierzei zabudowy lub w pierwszej linii zabudowy, przy drodze publicznej lub przy publicznym ciągu pieszo-jezdnym,
    - b) tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób o ograniczonej mobilności) w przestrzeniach publicznych, takich jak progi, schody, krawężniki, bez urządzeń umożliwiających pokonanie tych barier,
    - c) lokalizacji w obszarze dróg publicznych wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków,
    - d) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych wyłącznie w związku ze zorganizowanymi imprezami, na czas trwania tych imprez wraz z dniem poprzedzającym imprezę oraz następującym po imprezie oraz służących organizacji sezonowych wystaw, pokazów i występów artystycznych;
  - 2) **nakaz:**
    - a) zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych,
    - b) zachowania możliwości przejazdu lub przejścia poprzez „ogólnodostępne przejazdy lub przejścia”, wskazane na rysunku planu na terenach: 04UM i 14UM,

- c) wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego, w sposób zharmonizowany z otoczeniem oraz uwzględniający spójne urządzenie odrębnych przestrzeni, w tym zwłaszcza poprzez dobór obiektów małej architektury, elementów wyposażenia miejskiego i zieleni,
  - d) stosowania form o wysokich walorach estetycznych, spójnych kolorystycznie i materiałowo w ramach przedsięwzięcia, oraz użycia wysokiej jakości materiałów,
  - e) zapewnienia, poza terenami dróg publicznych, miejsc do siedzenia i odpoczynku o zróżnicowanym charakterze, takich jak: ławki, siedziska wkomponowane w murki,
  - f) zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych) dla ich czytelnego wyodrębnienia;
- 3) dopuszczenie:
- a) lokalizacji miejsc do parkowania rowerów, hulajnóg, itp pojazdów,
  - b) realizacji szaleńców miejskich na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem wysokiej estetyki obiektów oraz sposobu realizacji i lokalizacji ograniczającej negatywny wpływ na otoczenie,
  - c) realizacji wygrodzonych, sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych, w sposób nie ograniczający ruchu, na terenach 05KDX, 04KDL oraz terenach zabudowy bezpośrednio do nich przyległych,
  - d) stosowania lamp i paneli wykorzystujących diody świecące LED w wybranych miejscach w chodnikach,
  - e) lokalizacji elementów wystroju artystycznego, takich jak: rzeźby, pomniki, artystyczne mozaiki w posadzkach ciągów pieszych,
  - f) lokalizacji w liniach rozgraniczających ulic obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, typu: wiaty przystankowe, wyjścia, wjazdy i wyjazdy z parkingów podziemnych, elementy systemu informacji miejskiej, urządzenia pomiarowe czy urządzenia do zasilania samochodów elektrycznych w powiązaniu z miejscami postojowymi, przy zachowaniu pozostałych wymagań określonych w planie;
- 4) pozostałe zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, odpowiednio do terenu, zgodnie z ustaleniami rozdziałów 3 do 5, oraz w sposób nie naruszający przepisów odrębnych.
4. Na rysunku planu wskazano linie lokalizowania „zabudowy pierzejowej”, dla której obowiązuje:
- 1) nakaz kształtowania pierzei poprzez lokalizowanie nowych budynków o szerokości frontu odpowiadającej szerokości frontu działki, w sposób zapewniający wykształcenie zgrupowania budynków, których elewacje tworzą wspólny nieprzerwany ciąg i jednolitą linię zabudowy;
  - 2) wysokość elewacji frontowej nowych budynków, realizowanych w pierzei zabudowy:
    - a) 12,0 m do 15,0 m, dla budynków lokalizowanych wzdłuż ciągu 05KDX i drogi 04KDL, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 18,5 m na terenach 01UM, 02UM, 03UM, 10MW i 11MW,
    - b) 14,0 m do 18,5 m, dla budynków lokalizowanych wzdłuż ulic Kościuszki i Sobieskiego;
  - 3) funkcja kondygnacji w poziomie parteru wyłącznie usługowa, dostępna bezpośrednio z przestrzeni publicznej.
5. Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, błękitno-zielonej infrastruktury, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, uzbrojenia terenu, obiektów małej architektury, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
6. Na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie zagospodarowania towarzyszącego w zakresie: parkingów, w tym podziemnych i wbudowanych, dojazdów, placów manewrowych.
7. Na terenach zabudowy 01MM do 19MM, 01MMU do 18MMU oraz 24MWU dopuszcza się lokalizowanie zagospodarowania towarzyszącego w zakresie: garaży i budynków gospodarczych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.
8. Elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 6 i ust. 7, za wyjątkiem parkingów, nie mogą stanowić przeważającego sposobu użytkowania działki budowlanej.
9. Łączny udział powierzchni użytkowej przeznaczonej do uzupełniania nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni użytkowej budynków w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
10. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania urządzeń do produkcji energii z: wiatru z zastrzeżeniem §14 ust. 5 pkt 4, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego lub biopłynów.
11. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
12. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem, iż 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.
13. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
14. Zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych typu siding.

15. Zakaz stosowania od strony dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg wewnętrznych: betonowych prefabrykowanych przęseł ogrodzeń, lub przęseł ogrodzeń wykonanych z blachy trapezowej albo falistej.
16. W „granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej” ustala się:
- 1) nakaz zachowania ortogonalnej orientacji zabudowy w stosunku do przyległej drogi publicznej lub do istniejącej orientacji budynków kwartału, w którym lokalizowana jest inwestycja;
  - 2) zakaz lokalizacji na ścianach budynków urządzeń technicznych takich jak anteny czy klimatyzatory od strony przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz placu publicznego, w sposób widoczny z przyległej przestrzeni publicznej;
  - 3) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach nowo realizowanych budynków, wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych z zachowaniem zasad:
    - a) umieszczanie reklam i szyldów jedynie do wysokości drugiej kondygnacji,
    - b) maksymalny udział powierzchni przeznaczonej na reklamę i szyldy: 10% powierzchni elewacji, na której reklama lub szyld są umieszczone;
  - 4) umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach istniejących budynków jedynie do wysokości drugiej kondygnacji, z zastrzeżeniem ustaleń §10 ust. 3 pkt 5 dla budynków objętych ochroną konserwatorską w planie.
17. Ustalenie ust. 16 pkt 2 obowiązuje również dla budynków zlokalizowanych poza obszarem zabudowy śródmiejskiej, w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem 01KDG, 01KDZ, 02KDL, 04KDL, 06KDL, 08KDL i 10KDL.
18. Maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych:
- 1) obiektów małej architektury: 4,0 m;
  - 2) budowli infrastruktury technicznej z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru: 15,0 m;
  - 3) budowli nie wymienionych w pkt 2: 6,0 m;
  - 4) obejmujących budynek wraz z instalacjami zlokalizowanymi na budynku: maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” określona w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3, zwiększona o:
    - a) 2,0 m na terenach: 01MM do 19MM, 17MW, 18MW, 01MMU do 18MMU, 20MWU do 24MWU, 12U, 13U, 02UKR, 01UP,
    - b) 3,0 m na terenach: 01MWU do 15MWU, 18MWU, 19MWU, 25MWU, 26MWU, 01UM do 17UM, 01U do 11U, 01UUP do 07UUP,
    - c) 6,0 m na terenach: 01MW do 16MW, 16MWU, 17MWU, 01UO, 01UKR, 01US1.
19. Nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako sytuowanych w sposób estetycznie wkomponowany w otoczenie.
20. W zakresie kolorystyki elewacji ustala się:
- 1) nakaz stosowania jako podstawowego koloru elewacji, wyłącznie koloru białego lub odcieni szarości, z zastrzeżeniem że nie dotyczy to ogrodów werykalnych;
  - 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.
21. W zakresie kolorystyki pokryć dachowych ustala się:
- 1) dla dachów płaskich dopuszcza się kolory: odcienie szarości, w tym biały i czarny, oraz odcienie brązu i czerwieni, z zastrzeżeniem, że ustalenie nie obowiązuje na części dachu urządzonego jako powierzchnia biologicznie czynna;
  - 2) dla dachów spadzistych dopuszcza się kolory: czarny lub odcienie grafitu, z dopuszczeniem odcieni czerwieni i brązu dla dachów krytych dachówką.
22. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 01MW do 16MW, 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.
23. W zakresie lokalizowania obiektów tymczasowych poza obszarami przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 2, ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych na terenach: 01MW do 18MW, 01MWU do 18MWU, 21MWU, 25MWU, 26MWU, 01UM do 17UM, 01UUP do 06UUP, 01U do 13U, 01UKR, 02UKR, 12MMU, 14MMU do 18MMU, za wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z realizacją robót budowlanych oraz sezonowych ogródków w sąsiedztwie obiektów gastronomicznych;
24. 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;
  - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 3) dopuszcza się roboty termomodernizacyjne wykraczające poza nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy;
- 4) dopuszcza się przekroczenie ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu wyłącznie w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej o elementy takie jak: obudowa wejść do budynku, dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 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 szczegółowych planu.

25. Tereny zabudowy położone w „granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej”, 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

1. Ustala się w ust. 2 do ust. 5 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
2. 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.
3. 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.
4. 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;
  - 3) magazynowanie odpadów innych niż komunalne dopuszcza się wyłącznie wewnątrz obiektów budowlanych;
  - 4) nakaz realizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych jako zabezpieczonych przed infiltracją wód opadowych.
5. Zakaz lokalizowania na całym obszarze objętym planem działalności związanej z obrotem materiałami opałowymi i innymi materiałami masowymi przechowywanymi w formie sypkiej, oraz składów budowlanych.

## §9

1. Obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5, dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zgodnie z rysunkiem planu tereny w obszarze objętym planem zlokalizowane są w obrębie złóż węgla kamiennego „Paryż” lub „Porąbka-Klimontów”.
3. Na rysunku planu oznaczono informacyjnie uwarunkowania górnicze wynikające z pogórniczego charakteru terenów objętych planem, tj.:
  - 1) obszary płytkiej eksploatacji oraz obszary z możliwością występowania biedaszybów i wyrobisk;
  - 2) uskoki;
  - 3) szyby;
  - 4) upadowe.
4. Na dzień uchwalenia planu, w obszarze planu nie występują tereny lub obszary górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązuje zagospodarowanie terenów, z uwzględnieniem wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych.

## §10

1. Ustala się w ust. 2 do ust. 5 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, budynki oraz obiekty małej architektury o wartości historycznej objęte ochroną w planie:
  - 1) Willa Hubertus (dawny zajazd) przy ul. Chopina 1;



- 2) Willa przy ul. Dąbrowskiego 3;
  - 3) Willa przy ul. Dąbrowskiego 5;
  - 4) Dom (dawny hotel) przy ul. 3 Maja 18;
  - 5) Budynek dawnej szkoły podstawowej przy ul. Dąbrowskiego 21;
  - 6) Chałupa przy ul. Jaworowej 23;
  - 7) Kamienica przy ul. Kondratowicza 2;
  - 8) Kamienica przy ul. Kondratowicza 4;
  - 9) Kamienica przy ul. Kondratowicza 6;
  - 10) Dom mieszkalny przy ul. Kondratowicza 8;
  - 11) Budynek Poczty Polskiej przy ul. Kościuszki 16;
  - 12) Muzeum Miejskie „Szttygarka” (dawny lazaret górniczy, dawny Zarząd Okręgu Górniczego – Szttygarka) – Pawilon 1 przy ul. Legionów Polskich 69;
  - 13) CKZiU w Dąbrowie Górniczej (dawny zespół szkół górniczych) – Pawilon 2 przy ul. Legionów Polskich 69;
  - 14) CKZiU w Dąbrowie Górniczej (dawny zespół szkół górniczych) – Pawilon 3 przy ul. Legionów Polskich 69;
  - 15) Budynek dawnej Resursy przy ul. 3 Maja 11;
  - 16) Budynek dawnego Domu Ludowego przy ul. 3 Maja 14;
  - 17) Budynek P. S. T. przy ul. 3 Maja 21;
  - 18) Kamienica przy ul. 3 Maja 27;
  - 19) Kamienica przy ul. 3 Maja 32;
  - 20) Budynek dawnej Dyrekcji Huty Bankowej 2 przy ul. 3 Maja 33;
  - 21) Budynek dawnej Dyrekcji Huty Bankowej 1 przy ul. 3 Maja 33;
  - 22) Willa dyrekcji dawnego Towarzystwa Francusko-Rosyjskiego przy ul. 3 Maja 35;
  - 23) Kamienica przy ul. Okrzei 1;
  - 24) Kamienica przy ul. Okrzei 3;
  - 25) Dom przy ul. Sienkiewicza 2;
  - 26) Kamienica przy ul. Sienkiewicza 11;
  - 27) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 3;
  - 28) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 3a;
  - 29) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 4;
  - 30) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 5;
  - 31) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 5a;
  - 32) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 6;
  - 33) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 7;
  - 34) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 8;
  - 35) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 8a;
  - 36) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 10;
  - 37) Dom w kolonii robotniczej przy ul. Żeromskiego 10a;
  - 38) Kamienica przy ul. Sobieskiego 11;
  - 39) Dom przy ul. Sobieskiego 15;
  - 40) Kościół pod wezwaniem Św. Barbary (dawny ewangelicki) przy ul. Górniczej 2;
  - 41) Krzyż przydrożny zlokalizowany w obrębie terenu 01KDG na działce oznaczonej na rysunku planu numerem 6543.
3. Dla budynków wymienionych w ust. 2 pkt 1 do pkt 40 ustala się:
- 1) nakaz zachowania cech stylowych budynków, w szczególności:
    - a) gabarytów, proporcji i formy budynku,
    - b) kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów,
    - c) wystroju elewacji (cegłane i kamienne elewacje, tynki kamieniarskie) i detali architektonicznych (bonie, płyciny, gzymsy, opaski, obramienia, kształtki, kształtki szklone itp.),
    - d) rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacji,
    - e) proporcji, wielkości i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki;
  - 3) zakaz:
    - a) wykonywania tynków i dociepleń zewnętrznych przesłaniających ceglane elewacje i detale architektoniczne – dopuszcza się zewnętrzne prace termomodernizacyjne prowadzone wyłącznie z odtworzeniem detalu architektonicznego (gzymsy, pasy międzyokienne, opaski, obramienia, ryfle, bonie, oryginalne wykończenie cokołów), a w przypadku prostych ścian elewacji ceglanych bocznych i tylnych z odtworzeniem okładziny ceglanej z zachowaniem wątku;

- b) częściowych zmian w kolorystyce o ile nie służy to przywróceniu kolorystyki historycznej, spójnej dla całego budynku,
- c) częściowego docieplania elewacji;
- 4) dopuszcza się:
  - a) przebudowę elewacji parterowej budynków zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej, z wyjątkiem budynku o którym mowa w ust. 2 pkt 16, w celu realizacji funkcji usługowych,
  - b) przebudowę elewacji parterowej, o której mowa w lit. a, wyłącznie z zachowaniem zasady kształtowania witryn w osiach elewacji,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu pozostałych ustaleń,
  - d) montaż okien połaciowych w płaszczyźnie połaci dachu wyłącznie na dachach o kącie pochylenia nie przekraczającym 12 stopni,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie na dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni, urządzeń do produkcji energii ze słońca wyłącznie zintegrowanych z połacią dachu, tj. o kącie nachylenia panelu zgodnym z kątem nachylenia połaci dachu oraz jeśli ich wysokość nie przekracza o więcej niż 0,25 m poziomu połaci dachu;
- 5) zakaz lokalizowania reklam na budynkach – dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie szyldów z zachowaniem zasad:
  - a) dopuszcza się nie więcej niż jeden szyld na jedną firmę,
  - b) w przypadku wystąpienia więcej niż dwu szyldów nakaz ich zgrupowania w ramach jednej lub dwu tablic reklamowych o łącznej powierzchni nie przekraczającej 3,0 m<sup>2</sup> i 2% powierzchni elewacji frontowej,
  - c) realizacja szyldu wyłącznie w obrębie kondygnacji parterowej,
  - d) nakaz dostosowania szyldu do kompozycji architektonicznej, charakteru i skali budynku,
  - e) zakaz realizacji szyldu w sposób przesłaniający detale architektoniczne,
  - f) zakaz realizacji szyldów emitujących światło.
- 4. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 41 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania obiektu w historycznej formie;
  - 2) nakaz zachowania ekspozycji od strony przyległej drogi publicznej.
- 5. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej B1 do B4 otoczenia obiektów zabytkowych, w granicach wskazanych na rysunku planu, dla których ustala się:
  - 1) nakaz zachowania:
    - a) ekspozycji obiektów objętych ochroną konserwatorską od strony przyległych dróg publicznych,
    - b) starodrzewu,
    - c) „stref zieleni”;
  - 2) zakaz lokalizowania:
    - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §30 ust. 3, pkt 1 lit b,
    - b) reklam, z wyłączeniem szyldów lokalizowanych na budynkach, o których mowa w ust. 3 pkt 5:
      - nie związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki budowlanej,
      - wolnostojących, za wyjątkiem elementów systemu informacji miejskiej,
      - na ogrodzeniach, poręczach, obiektach infrastruktury technicznej i elementach małej architektury za wyjątkiem elementów systemu informacji miejskiej,
      - rozpinanych pomiędzy elementami zagospodarowania działki budowlanej,
      - murali,
      - nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) w strefie B1 ustala się ochronę istniejącego układu urbanistycznego,
  - 4) w strefie B4 na terenie 02UKR ustala się ochronę:
    - a) istniejącego sposobu ukształtowania terenu strefy wejściowej do budynku kościoła (przedpoła kościoła od strony drogi publicznej 08KDL),
    - b) ceglanych i kamiennych ogrodzeń za wyjątkiem ogrodzenia od strony drogi publicznej 02KDZ,
    - c) ekspozycji kościoła od strony drogi publicznej 08KDL;
  - 5) pozostałe zasady zagospodarowania i urządzania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3.

## §11

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem określają przepisy rozdziału 3 oraz ust. 3 i ust. 4.

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. Wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi, z tolerancją  $\pm 5$  stopni z zastrzeżeniem ust 4.
4. Dopuszcza się możliwość odstępiania od wymogu, o którym mowa w ust. 3, dla działek wydzielanych dla uzbrojenia terenu, w sytuacji zaistnienia przesłanek technicznych bądź prawnych, uniemożliwiających lub znacząco utrudniających realizację zamierzenia inwestycyjnego na działce wydzielonej na zasadach określonych w ustaleniach ust. 3.

## §12

1. Ustala się w ust. 2 do ust. 10 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
2. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach rozdziału 5.
3. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dojazdów, dojazdów oraz uzbrojenia terenu w zakresie dróg wewnętrznych i pożarowych, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych.
4. Minimalna szerokość nowych dróg wewnętrznych i dojazdów: 6,0m.
5. Na rysunku planu wyznacza się układ „głównych ciągów pieszo-rowerowych” i ustala się:
  - 1) nakaz zachowania lub wykształcenia ciągu pieszo-rowerowego w przebiegach wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się korekty przebiegu ciągu pieszo-rowerowego w ramach terenu, o ile zostanie zachowana ciągłość.
6. 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, z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się jako wskaźniki minimalne:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dla funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalno-usługowych: 1,25 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
    - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - d) dla usług handlu detalicznego: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z wyłączeniem powierzchni magazynowych,
    - e) dla usług konsumpcyjnych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) dla salonów sprzedaży pojazdów: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) dla usług obsługi komunikacji samochodowej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - h) dla usług nie wymienionych w lit. d do lit. g: 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - i) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - 2) w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz na terenie 07UUP nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 50% wskaźników minimalnych, o których mowa w pkt 1, z zastrzeżeniem lit. a i lit. b:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) dla funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalno-usługowych minimum 0,75 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;
  - 3) do powierzchni użytkowej obiektów i zabudowy, o której mowa w pkt 1 i pkt 2, służącej do obliczenia wymaganej ilości miejsc parkingowych, nie wlicza się powierzchni parkingów wbudowanych w budynki;
  - 4) w zabudowie mieszkaniowej miejsce w garażu należy traktować jako miejsce do parkowania.
7. W ramach wymaganych miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 6 pkt 1 i pkt 2, 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.
8. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej, lub bezpośrednio sąsiadującego terenu, o ile inwestor wykaże prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z dopuszczeniem w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej realizacji potrzeb parkingowych w ramach parkingów ogólnodostępnych lub komercyjnych, zlokalizowanych w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej, o ile inwestor wykaże prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
9. Dla obiektów usług publicznych dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc parkingowych wraz ze zlokalizowanymi na terenach dróg publicznych, o ile inwestor wykaże prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
10. W sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować miejsca parkingowe dla rowerów i hulajnóg, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności.

### §13

1. Ustala się w ust. 2 do ust. 5 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować na terenach dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych, dróg wewnętrznych oraz w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w ust. 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu.
4. Nakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykorzystanie istniejących ciągów napowietrznych (słupowych), do prowadzenia nowej infrastruktury.
5. 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, w tym hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.
2. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - 1) nakaz odprowadzania ścieków 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 odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) zagospodarowanie wód na terenie przedsięwzięcia przy zastosowaniu błękitno-zielonej infrastruktury i zbiorników retencyjnych;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie wód do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, albo innych odbiorników.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) dostawę ciepła z lokalnej sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: dostawę gazu w oparciu o sieć gazowniczą niskiego lub średniego ciśnienia.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
  - 2) na terenach 01MM do 19MM oraz 01MMU do 18MMU dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego i wiatru, wyłącznie o mocy nie przekraczającej limitów określonych dla mikroinstalacji;
  - 3) na terenach zabudowy nie wymienionych w pkt 2 dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię elektryczną wyłącznie z energii promieniowania słonecznego, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących o mocy przekraczającej 500 kW,
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie na terenach zabudowy źródeł energii elektrycznej o napięciu znamionowym wyższym niż 1kV;
  - 5) na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej dopuszcza się stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:
  - 1) dopuszcza się przebudowę, 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: 01MM do 19MM, 01MW do 18MW, 01MMU do 18MMU, 01MWU do 24MWU, 26MWU, 01UM do 17UM, 01U do 13U;
- 2) 5% (pięć procent) dla terenów: 25MWU, 01UUP do 07UUP, 01UO, 01UKR, 02UKR, 01US1, 01UP, 01ZP do 04ZP, 01US2, 01KD-GP/G, 01KDG, 02KDG, 01KDZ, 02KDZ, 01KDL do 10KDL, 01KDD do 18KDD, 01KDX do 08KDX, 01PP, 01KDW do 08KDW, 01KSP.

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

## §17

1. Wyznacza się tereny **01MM** do **19MM**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi administracyjno-biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) usługi dopuszcza się jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego lub jako budynki wolnostojące;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - a) grupy budynków w zabudowie szeregowej: 40,0 m, przy czym ilość budynków w grupie nie może przekroczyć 5,
    - b) budynku wielorodzinnego: 25,0 m;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,40;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,1 do 1,6;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) 3, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 1 dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 2) maksymalna wysokość budynków:
    - a) 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 5,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budynku:
    - a) 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 5,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 4) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 240 m<sup>2</sup> 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.

## §18

1. Wyznacza się tereny **01MW** do **16MW**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne i społeczne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania wolnostojących garaży indywidualnych;
  - 2) dopuszcza się parkingi wielopoziomowe i podziemne poza strefami zieleni;
  - 3) usługi dopuszcza się jako realizowane w odrębnych budynkach lub wbudowane w kondygnacje parterowe budynków mieszkalnych;
  - 4) na terenach 01MW, 02MW, 07MW, 08MW, 12MW, 13MW, 14MW i 16MW, wyznacza się „strefy zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt 4, powierzchni biologicznie czynnej;
  - 5) dla „stref zieleni”, o których mowa w pkt 4 ustala się:
    - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
    - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
  - 6) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych na terenach 01MW, 03MW, 07MW, 12MW, 13MW i 16MW, wskazanych na rysunku planu jako „główne ciągi pieszo-rowerowe”, z dopuszczeniem korekt ich przebiegu.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni terenu:
    - a) 0,20 na terenach 02MW, 12MW, 13MW, 15MW i 16MW,
    - b) 0,25 na terenach 03MW, 07MW, 08MW i 14MW,
    - c) 0,27 na terenach 01MW, 06MW i 09MW,
    - d) 0,40 na terenach 04MW i 05MW,
    - e) 0,75 na terenach 10MW i 11MW;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 1,5 na terenach 01MW, 02MW, 03MW i 07MW,
    - b) 2,0 na terenach 08MW, 09MW i 12MW,
    - c) 2,5 na terenach 04MW do 06MW, 13MW i 16MW,
    - d) 3,0 na terenach 14MW i 15MW,
    - e) 5,5 na terenach 10MW i 11MW;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 40% na terenach 01MW, 02MW,
    - b) 30% na terenach 03MW do 09MW, 12MW do 16MW,
    - c) 5% na terenach 10MW i 11MW;
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych:
    - a) 5 na terenach 01MW do 5MW i 7MW do 11MW,
    - b) 9 na terenie 16MW,
    - c) 10 na terenie 06MW,
    - d) 12 na terenie 12MW,
    - e) 16 na terenach 13MW do 15MW;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków usługowych:
    - a) 1 na terenach 01MW, 02MW,
    - b) 2 na terenach 03MW do 16MW;
  - 3) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych parkingów wielopoziomowych: 3;
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków nie wymienionych w pkt 1 do pkt 3: 1;
  - 5) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem że dotyczy to tylko głównej bryły budynku: 4;
  - 6) maksymalna „wysokość budynków”:
    - a) 17,5 m na terenach 01MW do 5MW i 7MW do 11MW,
    - b) 30 m na terenie 16MW,

- c) 33 m na terenie 06MW,
- d) 40 m na terenie 12MW,
- e) 53 m na terenach 13MW do 15MW;
- 7) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
  - a) 19 m na terenach 01MW do 5MW i 7MW do 11MW,
  - b) 32 m na terenie 16MW,
  - c) 35 m na terenie 06MW,
  - d) 42 m na terenie 12MW,
  - e) 55 m na terenach 13MW do 15MW;
- 8) dachy płaskie.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §19

- 1. Wyznacza się tereny **17MW** i **18MW**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.
- 2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, istniejąca;
  - 2) uzupełniające: usługi administracyjno-biurowe, konsumpcyjne i społeczne.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 2) obowiązuje ochrona istniejącej zabudowy i układu urbanistycznego osiedla;
  - 3) usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w kondygnacje parterowe budynków mieszkalnych;
  - 4) wyznacza się „strefy zieleni”, w ramach wymaganej zgodnie z ust. 4 pkt 4, powierzchni biologicznie czynnej, dla których ustala się: zagospodarowanie zielenią urządzoną, z wyłączeniem urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz ciągów pieszych i rowerowych;
  - 5) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych na terenie 17MW, wskazanych na rysunku planu jako „główne ciągi pieszo-rowerowe”, z dopuszczeniem korekty ich przebiegu;
  - 6) tereny w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B1 oraz istniejące budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5.
- 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni terenu:
    - a) 0,23 na terenie 17MW,
    - b) 0,30 na terenie 18MW;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 0,77 na terenie 17MW,
    - b) 1,23 na terenie 18MW;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 4800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 80,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §20

- 1. Wyznacza się tereny **01MMU** do **18MMU**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 7.
- 2. Przeznaczenie podstawowe terenów:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, handlu detalicznego, konsumpcyjne;
  - 4) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne, za wyjątkiem usług z zakresu oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi do lat trzech na terenach 13MMU do 18MMU;
  - 5) wyłącznie na terenach 13MMU do 18MMU:
    - a) salony sprzedaży pojazdów,

- b) działalność rzemieślnicza prowadzona na powierzchni użytkowej rzemiosła nie przekraczającej 250 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) usługi obsługi komunikacji samochodowej, o nie więcej niż trzech stanowiskach.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz lokalizowania szeregowej zabudowy mieszkaniowej na terenach 12MMU oraz 14MMU do 18MMU;
  - 2) zakaz lokalizowania garaży i budynków gospodarczych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg 02KDZ i 09KDL, tj. w odległości mniejszej niż:
    - a) 8,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 02KDZ,
    - b) 6,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 09KDL,
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego:
    - a) 350 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) 600 m<sup>2</sup> na terenach 01MMU, 02MMU, 12MMU oraz 14MMU do 18MMU, z wyłączeniem budynków handlu detalicznego na terenach 01MMU i 02MMU;
  - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
    - a) grupy budynków w zabudowie szeregowej: 40,0 m, przy czym ilość budynków w grupie nie może przekroczyć 5,
    - b) budynków mieszkaniowych wielorodzinnych: 25,0 m,
    - c) budynków usługowych:
      - 25,0 m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
      - 35,0 m na terenach 12MMU oraz 14MMU do 17MMU;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
  - 8) budynek o wartości historycznej zlokalizowany na terenie 03MMU obejmuje się ochroną w planie zgodnie z §10 ust. 2 i ust. 3.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) 0,40 na terenach 01MMU do 13MMU,
    - b) 0,50 na terenach 14MMU do 17MMU,
    - c) 0,60 na terenie 18MMU;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) 0,1 do 1,6 na terenach 01MMU do 13MMU,
    - b) 0,3 do 2,0 na terenach 14MMU do 18MMU;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dla inwestycji na terenach 12MMU oraz 14MMU do 18MMU, obejmujących wyłącznie przeznaczenie usługowe, dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków:
    - a) 4 na terenach 14MMU do 18MMU, z zastrzeżeniem lit. c i lit. d,
    - b) 3 na terenach 01MMU do 13MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) 3 dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - d) 1 dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków”:
    - a) 15,0 m na terenach 14MMU do 18MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) 12,0 m na terenach 01MMU do 04MMU oraz 12MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) 10,5 m na terenach 05MMU do 11MMU i 13MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) 5,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
    - a) 16,5 m na terenach 14MMU do 18MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - b) 13,0 m na terenach 01MMU do 04MMU oraz 12MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - c) 12,0 m na terenach 05MMU do 11MMU i 13MMU, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) 5,5 m dla budynków garażowych i gospodarczych;
  - 4) minimalna wysokość budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego na terenach 12MMU oraz 14MMU do 18MMU: 8,5 m, z zastrzeżeniem że:
    - a) minimalna wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do okapu głównej połaci dachowej wyniesie nie mniej niż 6,5 m,
    - b) ustalenie nie obowiązuje w przypadku rozbudowy zabudowy istniejącej;



- 5) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) 600 m<sup>2</sup> na terenach 01MMU do 11MMU, 13MMU i 17MMU, z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) 1000 m<sup>2</sup> na terenach 12MMU, 14MMU do 16MMU oraz 18MMU,
    - c) 240 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki:
    - a) 18,0 m, na terenach 01MMU do 11MMU, 13MMU i 17MMU z zastrzeżeniem lit. c,
    - b) 25,0 m na terenach 12MMU, 14MMU do 16MMU oraz 18MMU,
    - c) 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.
7. Obsługa komunikacyjna terenu 17MMU wyłącznie z drogi 09KDL.

## §21

1. Wyznacza się tereny **01MWU** do **23MWU**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca społeczne oraz administracyjno-biurowe,
    - c) obiekty zamieszkania zbiorowego,
    - d) parkingi oraz parkingi wielopoziomowe;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego i usługi konsumpcyjne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania wolnostojących garaży indywidualnych;
  - 2) poza terenami 12MWU, 13MWU, 15MWU, 16MWU, 18MWU i 19MWU, usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego w stosunku do powierzchni użytkowej budynku:
    - a) 35% na terenach 01MWU do 06MWU, 11MWU, 17MWU i 22MWU,
    - b) 25% na terenach 10MWU i 20MWU,
    - c) 20% na terenie 14MWU;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
  - 6) na terenie 14MWU wyznacza się „strefę zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt 6 lit. b, powierzchni biologicznie czynnej;
  - 7) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 6 ustala się: zagospodarowanie zielenią urządzoną.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2:
    - a) 0,40 na terenach 01MWU, 03MWU do 05MWU, 11MWU do 14MWU, 16MWU, 19MWU, 20MWU i 21MWU,
    - b) 0,60 na terenach 02MWU, 06MWU do 10MWU, 15MWU, 17MWU, 18MWU, 22MWU i 23MWU,
  - 2) dla inwestycji obejmujących wyłącznie parking wielopoziomowy dopuszcza się zwiększenie, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do 0,95;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 2,0 na terenach 04MWU, 05MWU, 11MWU do 13MWU i 20MWU,
    - b) 2,4 na terenach 01MWU, 03MWU, 14MWU i 21MWU, z zastrzeżeniem lit. e,
    - c) 3,0 na terenie 09MWU,
    - d) 3,6 na terenach 02MWU, 06MWU do 08MWU, 10MWU, 15MWU do 19MWU, 22MWU i 23MWU,
    - e) 4,0 na terenie 14MWU w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie parkingu wielopoziomowego;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5:
    - a) 0,1 na terenach 01MWU, 03MWU do 05MWU, 09MWU, 11MWU do 13MWU, 17MWU, 20MWU i 22MWU,
    - b) 0,3 na terenach 14MWU, 15MWU, 18MWU, 21MWU i 23MWU,
    - c) 0,75 na terenach 02MWU, 06MWU do 08MWU, 10MWU, 16MWU i 19MWU;
  - 5) minimalna intensywność zabudowy nie obowiązuje w przypadku realizacji na działce budowlanej wyłącznie parkingu;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 10% na terenach 09MWU do 13MWU, 15MWU i 23MWU,
  - b) 20% na terenach 01MWU do 08MWU, 14MWU, 16MWU, 18MWU, 21MWU i 22MWU,
  - c) 30% na terenach 17MWU, 19MWU i 20MWU;
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) 3 na terenach 04MWU, 05MWU, 09MWU, 11MWU do 13MWU,
    - b) 4 na terenach 01MWU do 03MWU, 06MWU do 08MWU, 10MWU, 14MWU, 15MWU, 18MWU, 20MWU do 22MWU,
    - c) 5 na terenach 16MWU i 17MWU,
    - d) 8 na terenie 19MWU, z zastrzeżeniem, że w „strefie obniżonej wysokości zabudowy” maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków wynosi 3,
    - e) 8 na terenie 23MWU;
  - 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dotyczy to tylko głównej bryły budynku:
    - a) 2 na terenach 11MWU, 14MWU, 15MWU,
    - b) 3 na terenach 01MWU do 08MWU, 10MWU, 16MWU, 18MWU, 21MWU i 22MWU;
  - 3) maksymalna „wysokość budynków”:
    - a) 12,0 m na terenach 04MWU, 05MWU, 09MWU, 11MWU do 13MWU,
    - b) 17,0 m na terenach 01MWU do 03MWU, 06MWU do 08MWU, 10MWU, 14MWU, 15MWU, 18MWU, 20MWU do 22MWU, z zastrzeżeniem §7 ust. 5 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 07MWU,
    - c) 21,0 m na terenach 16MWU i 17MWU,
    - d) 29,0 na terenie 19MWU, z zastrzeżeniem, że w „strefie obniżonej wysokości zabudowy” maksymalna „wysokość budynków” wynosi 10,0 m,
    - e) 29,0 na terenie 23MWU;
  - 4) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
    - a) 13,0 m na terenach 04MWU, 05MWU, 09MWU, 11MWU do 13MWU,
    - b) 18,5 m na terenach 01MWU do 03MWU, 06MWU do 08MWU, 10MWU, 14MWU, 15MWU, 18MWU, 20MWU do 22MWU, z zastrzeżeniem §7 ust. 5 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 07MWU,
    - c) 22,5 m na terenach 16MWU i 17MWU,
    - d) 30,5 na terenie 19MWU, z zastrzeżeniem, że w „strefie obniżonej wysokości zabudowy” maksymalna „wysokość budynków” wynosi 10,5 m,
    - e) 30,5 na terenie 23MWU;
  - 5) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) dopuszcza się dachy spadziste na budynkach realizowanych w pierzei zabudowy, wyłącznie z zachowaniem warunku realizacji połaci dachowych w sposób charakterystyczny dla dachu budynku bezpośrednio przyległego, do którego następuje nawiązanie w zakresie: kąta nachylenia połaci, wysokości okapu, wysokości kalenicy z tolerancją  $\pm 0,75$  m,
    - c) usytuowane kalenicowo w stosunku do przyległej drogi, w stronę której zwrócona jest elewacja frontowa budynku,
    - d) kryte dachówką jeśli kąt nachylenia połaci dachowych przekracza 30 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §22

1. Wyznacza się teren **24MWU**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) zabudowa usługowa, obejmująca usługi: administracyjno-biurowe i społeczne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, za wyjątkiem odbudowy budynku z zachowaniem parametrów istniejących;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyłącznie nowych budynków towarzyszących, tj. budynków gospodarczych i garaży, lub rozbudowę istniejących budynków towarzyszących;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 4) teren w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B2 oraz istniejące budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
  - 2) maksymalna powierzchnia całkowita budynków towarzyszących (budynki gospodarcze i garaże), o których mowa w ust. 3 pkt 2, w ramach działki budowlanej: 120 m<sup>2</sup>.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o której mowa w ust. 3 pkt 2:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 2) maksymalna wysokość budynków: 5,0;
  - 3) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połąci do 45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m.

### §23

1. Wyznacza się teren **25MWU**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 5.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne, administracyjno-biurowe, turystyczne, konsumpcyjne z zakresu gastronomii.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych budynków za wyjątkiem odbudowy budynku z zachowaniem parametrów istniejących;
  - 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących;
  - 4) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się „strefę zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 powierzchni biologicznie czynnej;
  - 5) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 4 ustala się:
    - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
    - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji;
  - 6) teren w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B3 oraz istniejące budynki obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 35,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

### §24

1. Wyznacza się teren **26MWU**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 7.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca społeczne, administracyjno-biurowe lub turystyczne,
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego i usługi konsumpcyjne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania garaży i parkingów wielopoziomowych innych niż podziemne;
  - 2) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych w parterze budynku;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
  - 4) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego w stosunku do powierzchni użytkowej budynku: 25%;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;
- 7) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się „strefę zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt 4 powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 4 ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 6,0;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,3;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) ilość kondygnacji nadziemnych: 3 do 4, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej kształtowanej w sposób, o którym mowa w pkt 2;
  - 2) w przypadku realizacji dominanty, o której mowa w pkt 1, ustala się:
    - a) nakaz realizacji budynku obejmującego trzy strefy wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami lit. b do lit. d,
    - b) obowiązuje gradacja wysokości budynku zgodnie ze „strefami wysokości zabudowy” określonymi na rysunku planu:
      - w strefie oznaczonej symbolem H12 obowiązuje realizacja zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych 8 do 12,
      - w strefie oznaczonej symbolem H6 obowiązuje realizacja zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych 5 lub 6,
      - w strefie oznaczonej symbolem H4 obowiązuje realizacja zabudowy o liczbie kondygnacji nadziemnych 3 lub 4;
    - c) za dopuszczalne uznaje się odstępstwo od linii rozgraniczenia stref nie przekraczające 4,0 m;
  - 3) maksymalna „wysokość budynków”: 17,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) w przypadku realizacji dominanty, o której mowa w pkt 1, maksymalna „wysokość budynków” w poszczególnych „strefach wysokości zabudowy”:
    - a) 49,0 m w strefie oznaczonej symbolem H12,
    - b) 25,0 m w strefie oznaczonej symbolem H6,
    - c) 17,0 m w strefie oznaczonej symbolem H4;
  - 5) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”: 18,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) w przypadku realizacji dominanty, o której mowa w pkt 1, maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” w poszczególnych „strefach wysokości zabudowy”:
    - a) 51,0 m w strefie oznaczonej symbolem H12,
    - b) 26,5 m w strefie oznaczonej symbolem H6,
    - c) 18,5 m w strefie oznaczonej symbolem H4;
  - 7) dachy płaskie;
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.
7. Dopuszcza się realizację wymaganych miejsc postojowych na terenie 05U, o ile inwestor wykaże prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

## §25

1. Wyznacza się tereny **01UM** do **17UM**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe
    - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne, za wyjątkiem usług z zakresu oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi do lat trzech na terenach 01UM do 04UM, 14UM, 15UM, 16UM i 17UM;
    - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi turystyczne, wyłącznie na terenach: 01UM do 15UM,
    - d) zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego, wyłącznie na terenach: 11UM do 17UM,
    - e) zabudowa usługowa obejmująca usługi sportu i rekreacji,

- f) parkingi oraz parkingi wielopoziomowe;
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1 lit a do lit. e,
  - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego na terenach nie wymienionych w pkt 1 lit. d.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) we wskazanej na rysunku linii „zabudowy pierzejowej”, obowiązują ustalenia §7 ust. 4;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4,
  - 3) dopuszcza się wycofanie lica ściany elewacji frontowej w stosunku do wyznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,5 m, przy czym obowiązuje zachowanie równoległości wycofanej elewacji frontowej do obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 07UM nie obowiązuje parkingu wielopoziomowego;
  - 5) na terenach 01UM do 10UM usługi handlu detalicznego dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
  - 6) zakaz realizacji funkcji mieszkalnych w parterze budynku;
  - 7) na terenach 05UM do 13UM dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni użytkowej, mieszkalnej w budynku do 75%, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w pkt 6, oraz niezależnie od spełnienia warunków określonych §5 ust. 1 pkt 12 oraz §7 ust. 9:
  - 8) zakaz lokalizowania wolnostojących garaży indywidualnych oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dopuszcza się wyłącznie urządzenie tymczasowych sezonowych ogródków gastronomicznych wraz z niezbędnym wyposażeniem;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
  - 10) budynki o wartości historycznej, obejmuje się ochroną zgodnie z §10 ust. 2 i ust. 3.
- 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2:
    - a) 0,90 na terenach 01UM do 04UM,
    - b) 0,75 na terenach 05UM do 12UM,
    - c) 0,60 na terenach 13UM do 17UM;
  - 2) dla inwestycji obejmujących wyłącznie parking wielopoziomowy dopuszcza się zwiększenie, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, do 0,95;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 6,0 na terenach 01UM do 04UM,
    - b) 4,0 na terenach 05UM do 12UM, 14UM i 15UM,
    - c) 3,6 na terenie 13UM,
    - d) 2,4 na terenach 16UM i 17UM;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy:
    - a) 1,5 na terenach 01UM do 04UM,
    - b) 0,75 na terenach 05UM do 13UM,
    - c) 0,3 na terenach 14UM do 17UM;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 5% na terenach 01UM do 04UM,
    - b) 10% na terenach 05UM do 12UM,
    - c) 15% na terenach 13UM do 15UM,
    - d) 30% na terenach 16UM i 17UM.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) 5 na terenach 01UM do 04UM, 14UM i 15UM,
    - b) 4 na terenach 05UM do 13UM,
    - c) 3 na terenach 16UM i 17UM;
  - 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dotyczy to tylko głównej bryły budynku:
    - a) 4 na terenach 01UM do 04UM,
    - b) 3 na terenach 05UM do 13UM,
    - c) 2 na terenach 15UM do 17UM;
  - 3) maksymalna „wysokość budynków”:

- a) 21,0 m na terenach 01UM do 04UM, 14UM i 15UM, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
- b) 17,0 m na terenach 05UM do 13UM, z zastrzeżeniem §7 ust. 5 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
- c) 13,0 m na terenach 16UM i 17UM;
- 4) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
  - a) 22,5 m na terenach 01UM do 04UM, 14UM i 15UM, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
  - b) 18,5 m na terenach 05UM do 13UM, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
  - c) 14,5 m na terenach 16UM i 17UM;
- 5) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) dopuszcza się dachy spadziste, na budynkach realizowanych w pierzei zabudowy poza terenami 01UM do 04UM, wyłącznie z zachowaniem warunku realizacji połaci dachowych w sposób charakterystyczny dla dachu budynku bezpośrednio przyległego, do którego następuje nawiązanie w zakresie: kąta nachylenia połaci, wysokości okapu i wysokości kalenicy z tolerancją  $\pm 0,75$  m,
  - c) usytuowane kalenicowo w stosunku do przyległej drogi, w stronę której zwrócona jest elewacja frontowa budynku,
  - d) kryte dachówką jeśli kąt nachylenia połaci dachowych przekracza 30 stopni.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §26

1. Wyznacza się tereny **01U** do **08U**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, konsumpcyjne,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne, za wyjątkiem usług z zakresu oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi do lat trzech na terenach 01U, 04U, 06U i 08U,
    - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi turystyczne, wyłącznie na terenach: 01U do 06U,
    - d) zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego, wyłącznie na terenach: 03U, 04U, 06U do 08U,
    - e) zabudowa usługowa obejmująca usługi sportu i rekreacji,
    - f) parkingi oraz parkingi wielopoziomowe,
    - g) garaże wyłącznie na terenie 08U, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6 i pkt 7;
  - 2) uzupełniające:
    - a) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego na terenie 01U,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego na terenach 02U i 05U.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) na terenach 01U i 03U, we wskazanej na rysunku linii „zabudowy pierzejowej”, obowiązują ustalenia §7 ust. 4;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3,
  - 3) na terenach 01U i 03U dopuszcza się wycofanie lica ściany elewacji frontowej w stosunku do wyznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,5 m, przy czym obowiązuje zachowanie równoległości elewacji frontowej do obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - a) 1000 m<sup>2</sup> na terenach 01U, 02U, 05U, 06U,
    - b) 600 m<sup>2</sup> na terenach 03U, 04U, 07U, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) 3000 m<sup>2</sup> na terenie 04U dla działek obsługiwanych z drogi 01KDG;
  - 5) budynek o wartości historycznej zlokalizowany na terenie 01U obejmuje się ochroną w planie zgodnie §10 ust. 2 i ust. 3;
  - 6) zakaz lokalizowania garaży o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. g w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej drogę 02KDZ;
  - 7) garaże o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. g dopuszcza się wyłącznie w formie jednolitych architektonicznie i kolorystycznie, zwartych zespołów garaży, o nie mniej niż 6 stanowiskach.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) 0,90 na terenach 01U,
  - b) 0,75 na terenach 02U i 03U,
  - c) 0,60 na terenach 04U do 08U;
- 2) dopuszcza się zwiększenie do 0,95, maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla inwestycji obejmujących wyłącznie parking wielopoziomowy;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) 6,0 na terenie 01U,
  - b) 4,0 na terenach 02U do 04U,
  - c) 3,0 na terenie 06U,
  - d) 2,4 na terenach 05U, 07U i 08U;
- 4) minimalna intensywność zabudowy:
  - a) 1,5 na terenie 01U,
  - b) 0,75 na terenach 02U i 03U,
  - c) 0,3 na terenach 04U do 08U;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 5% na terenie 01U,
  - b) 10% na terenach 02U i 03U,
  - c) 15% na terenie 04U,
  - d) 30% na terenach 05U do 08U.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) 5 na terenach 01U, 04U,
  - b) 4 na terenach 02U, 03U, 05U, 06U i 08U,
  - c) 3 na terenie 07U;
- 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dotyczy to tylko głównej bryły budynku:
  - a) 4 na terenie 01U,
  - b) 3 na terenie 03U,
  - c) 2 na terenie 02U, 06U i 08U, z zastrzeżeniem że nie dotyczy to garaży, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. g;
- 3) maksymalna „wysokość budynków”:
  - a) 21,0 m na terenach 01U i 04U, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2, dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 01U,
  - b) 17,0 m na terenach 02U, 03U, 05U, 06U, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2, dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 03U,
  - c) 13,0 m na terenie 07U,
  - d) 15,0 m na terenie 08U;
- 4) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
  - a) 22,5 m na terenach 01U i 04U, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2, dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 01U,
  - b) 18,5 m na terenach 02U, 03U, 05U, 06U, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2, dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy na terenie 03U,
  - c) 14,5 m na terenie 07U,
  - d) 16,5 m na terenie 08U;
- 5) minimalna wysokość budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego na terenie 08U, z wyłączeniem garaży o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. g : 8,5 m, z zastrzeżeniem że minimalna wysokość elewacji frontowej mierzona od poziomu terenu do okapu głównej połaci dachowej wyniesie nie mniej niż 6,5 m;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, z zastrzeżeniem lit. b do lit. d,
  - b) dopuszczalne na terenie 01U: spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 35 stopni,
  - c) dopuszczalne na terenie 02U: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20 do 30 stopni,
  - d) dopuszczalne na terenach 06U do 08U: spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> na terenach 01U, 02U, 05U, 06U,

- b) 600 m<sup>2</sup> na terenach 03U, 04U, 07U i 08U, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) 3000 m<sup>2</sup> na terenie 04U dla działek obsługiwanych z drogi 01KDG;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 30,0 m na terenie 01U, 02U, 05U, 06U,
  - b) 20,0 m na terenach 03U, 04U, 07U i 08U, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 60,0 m na terenie 04U dla działek obsługiwanych z drogi 01KDG;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §27

1. Wyznacza się tereny **09U** do **11U**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi: handlu detalicznego, społeczne, administracyjno-biurowe;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi: konsumpcyjne, sportu i rekreacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) 0,7 na terenach 09U i 10U,
    - b) 0,85 na terenie 11U;
  - 2) intensywność zabudowy 0,4 do 1,4;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 30% na terenach 09U i 10U,
    - b) 5% na terenie 11U.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków”: 9,0 m;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”: 10,0 m;
  - 4) dachy: płaskie.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §28

1. Wyznacza się tereny **12U** i **13U**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie podstawowe terenów zabudowa usługowa obejmująca usługi handlu detalicznego i usługi konsumpcyjne.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się wycofanie lica ściany elewacji frontowej w stosunku do wyznaczonej na rysunku obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,3 m, przy czym obowiązuje zachowanie równoległości elewacji frontowej do obowiązującej linii zabudowy;
  - 3) nakaz kształtowania budynków w zakresie: gabarytów, geometrii elewacji frontowej, kolorystyki i materiałów elewacyjnych, w sposób jednorodny i jednakowy na terenach 12U i 13U.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1,00;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,5 do 1,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, z uwzględnieniem wymagań ust. 3 pkt 3:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 1;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków”: 4,0 m;
  - 3) dachy: płaskie.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 30 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 6,0 m.



## §29

1. Wyznacza się tereny **01UUP** do **06UUP**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne oraz administracyjno-biurowe;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
    - a) konsumpcyjne,
    - b) sportu i rekreacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) usługi z zakresu przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
  - 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług z zakresu przeznaczenia uzupełniającego w stosunku do powierzchni użytkowej budynku: 20%;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy:
    - a) 3,0 na terenach 02UUP, 03UUP, 05UUP,
    - b) 2,4 na terenach 01UUP, 04UUP, 06UUP;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,4;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) 5% na terenach 02UUP i 03UUP,
    - b) 10% na terenie 04UUP,
    - c) 20% na terenie 01UUP i 05UUP,
    - d) 30% na terenie 06UUP.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) 4 na terenach 02UUP, 03UUP, 05UUP,
    - b) 3 na terenach 01UUP, 04UUP, 06UUP;
  - 2) minimalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem że dotyczy to tylko głównej bryły budynku:
    - a) 3 na terenach 02UUP, 03UUP i 04UUP, z zastrzeżeniem, że dotyczy to tylko budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, tj. w odległości nie większej niż 15 m od nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy,
    - b) 2 na terenach 01UUP, 05UUP i 06UUP;
  - 3) maksymalna „wysokość budynków”:
    - a) 17,0 m na terenach 02UUP, 03UUP, 05UUP, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
    - b) 13,0 m na terenie 01UUP, 04UUP, 06UUP;
  - 4) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”:
    - a) 18,5 m na terenach 02UUP, 03UUP, 05UUP, z zastrzeżeniem §7 ust. 4 pkt 2 dla budynków realizowanych w pierzei zabudowy,
    - b) 14,5 m na terenie 01UUP, 04UUP, 06UUP;
  - 5) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) dopuszczalne na terenie 01UUP: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 20 do 45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## §30

1. Wyznacza się teren **07UUP**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi oświaty i wystawiennictwa;
  - 2) uzupełniające: zabudowa usługowa obejmująca usługi:
    - a) administracyjno-biurowe,
    - b) sportu i rekreacji,

- c) społeczne, nie wymienione w pkt 1,
- d) konsumpcyjne;
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w całości na funkcje, o których mowa w pkt 2 lit. a do lit. c.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania
    - a) nowych budynków poza obszarem zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem służących organizacji sezonowych wystaw i pokazów oraz lokalizowanych w związku ze zorganizowanymi imprezami;
  - 2) dopuszcza się realizację szaleatów w formie budynku, w obrębie całego terenu, z uwzględnieniem: wysokiej estetyki obiektów, sposobu realizacji i lokalizacji ograniczającej negatywny wpływ na otoczenie, oraz minimalnych odległości od dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych poza wyznaczoną na rysunku planu „strefą zieleni”;
  - 4) wyznacza się „strefy zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt. 4, powierzchni biologicznie czynnej, dla których ustala się zachowanie istniejącego układu, kompozycji oraz starodrzewu;
  - 5) budynki o wartości historycznej obejmuje się ochroną w planie zgodnie z §10 ust. 2 i ust. 3;
  - 6) teren w całości zlokalizowany w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B2 obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5.
- 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
  - 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,4;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 4;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków”: 22,0 m;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”: 22,5 m;
  - 4) dachy: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

### §31

- 1. Wyznacza się teren **01UO**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
- 2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne z zakresu usług oświaty;
  - 2) uzupełniające:
    - a) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi: administracyjno-biurowe, społeczne, sportu i rekreacji,
    - c) usługi handlu detalicznego i usługi konsumpcyjne;
  - 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, w całości na funkcje, o których mowa w pkt 2 lit. a i lit. b.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego i usług konsumpcyjnych w stosunku do powierzchni użytkowej budynku: 20%;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,1 do 1,0;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
- 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków”: 15,0 m;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”: 16,5 m;
  - 4) dachy płaskie.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

### §32

1. Wyznacza się tereny **01UKR** i **02UKR**, dla których obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne z zakresu kultu religijnego, w szczególności budynki sakralne;
  - 2) uzupełniające:
    - a) budynki towarzyszące obiektom sakralnym;
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi społeczne nie wymienione w pkt 1.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) teren 02UKR obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej B4 – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5;
  - 2) budynek kościoła na terenie 02UKR obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 2 i ust. 3;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,1 do 1,2;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków” z zakresu przeznaczenia podstawowego:
    - a) 18,0 m na terenie 01UKR, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - b) 13,0 m na terenie 02UKR;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” z zakresu przeznaczenia podstawowego:
    - a) 20,0 m na terenie 01UKR, z zastrzeżeniem pkt 4,
    - b) 14,5 m na terenie 02UKR;
  - 4) dopuszcza się kształtowanie dominanty wysokościowej (wieży kościelnej, dzwonnicy) w ramach budynku usług kultu religijnego na terenie 01UKR o maksymalnej „wysokości zabudowy dla budynków” 30,0 m;
  - 5) maksymalna „wysokość budynków” z zakresu przeznaczenia uzupełniającego: 13,0 m;
  - 6) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” z zakresu przeznaczenia uzupełniającego: 14,5 m;
  - 7) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45 stopni, z dopuszczeniem na budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego dachów kształtowanych indywidualnie.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m;
  - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

### §33

1. Wyznacza się teren **01US1**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi sportu i rekreacji oraz oświaty;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa usługowa obejmująca usługi: społeczne, turystyczne, administracyjno-biurowe,
    - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi: konsumpcyjne i handlu detalicznego,
    - c) mieszkania wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 3,
    - d) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
  - 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków w całości na funkcje, o których mowa w pkt 2 lit. a, lit. c i lit. d.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się „strefę zieleni”, w ramach wymaganej, zgodnie z ust. 4 pkt 3, powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) dla „strefy zieleni”, o której mowa w pkt 2 ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią urządzoną,
  - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych i innych powierzchni utwardzonych, za wyjątkiem: ciągów pieszych i rowerowych oraz miejsc lokalizacji urządzeń sportu i rekreacji.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
    - 2) intensywność zabudowy: 0,1 do 1,0;
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
  5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
    - 2) maksymalna „wysokość budynków”: 15,0 m;
    - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków”: 15,5 m;
    - 4) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się indywidualne kształtowanie dachu na budynkach halowych.
  6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m<sup>2</sup>;
    - 2) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m;
    - 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

### §34

1. Wyznacza się teren **01UP**, dla którego obowiązują ustalenia ust. 2 do ust. 6.
2. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem usług społecznych i turystycznych;
    - b) obiekty produkcyjne;
    - c) usługi obsługi komunikacji samochodowej;
  - 2) uzupełniające:
    - a) magazyny,
    - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza obszarem działki budowlanej;
  - 2) dopuszcza się magazynowanie materiałów, półproduktów i produktów wyłącznie w budynkach;
  - 3) powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych lub obiektów obsługi komunikacyjnej w obrębie działki budowlanej nie może przekroczyć 1000 m<sup>2</sup>, przy czym do powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych nie wlicza się powierzchni użytkowej magazynów;
  - 4) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako realizowaną na potrzeby mieszkaniowe prowadzącego działalność gospodarczą w obrębie działki budowlanej;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej przy granicy z terenami 02MM i 04MMU, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustalenie obowiązuje wyłącznie w przypadku lokalizacji na działce budowlanej obiektów produkcyjnych lub usług obsługi komunikacji samochodowej o więcej niż trzech stanowiskach;
  - 8) ustalenie pkt 7 nie obowiązuje w przypadku braku możliwości realizacji zieleni izolacyjnej ze względu na lokalizację istniejącej zabudowy bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny lub w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczającej tereny, przy czym dotyczy to tylko odcinka zajętego przez budynek.
4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,60;
  - 2) intensywność zabudowy: 0,3 do 1,6;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych: 3;
  - 2) maksymalna „wysokość budynków” wielokondygnacyjnych: 13,0 m;
  - 3) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” wielokondygnacyjnych: 14,5m;
  - 4) maksymalna „wysokość budynków” jednokondygnacyjnych: 9,0 m;
  - 5) maksymalna „wysokość zabudowy dla budynków” jednokondygnacyjnych: 10,0m;
  - 6) dachy płaskie lub spadziste symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni**

#### **§35**

Wyznacza się tereny **01ZP** do **04ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania miejsc postojowych i garaży;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 75%;
- 4) nakaz zapewnienia ciągłości powiązań pieszych i rowerowych na terenie 03ZP, wskazanych na rysunku planu jako „główne ciągi pieszo-rowerowe”, z dopuszczeniem korekt ich przebiegu;
- 5) część terenu 03ZP zlokalizowaną w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B3 obejmuje się ochroną konserwatorską w planie – ustalenia zgodnie z §10 ust. 5.

#### **§36**

Wyznacza się teren **01US2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

## **ROZDZIAŁ 5**

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

#### **§37**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) **01KD-GP/G**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: węzeł dróg publicznych klasy „główna o ruchu przyspieszonym” i klasy „główna”;
- 2) **01KDG** i **02KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „główna”;
- 3) **01KDZ** i **02KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”, z możliwością podwyższenia do klasy „główna”;
- 4) **01KDL** do **10KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „lokalna”;
- 5) **01KDD** do **18KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”.

2. Szerokość dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, w liniach rozgraniczających pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla drogi 04KDL ustala się szczególne zasady kształtowania przestrzeni publicznej:

- a) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przestrzeni, innych niż tymczasowe, o wysokości przekraczającej 1,2 m ograniczających widoczność w pasie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem: elementów wyposażenia miejskiego, oznakowania dróg oraz drzew o docelowej, dolnej linii korony nie niższej niż 2,0 m,
- b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych w pasie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- c) pozostałe ustalenia zgodnie z §7 ust. 3.

4. Krzyż przydrożny zlokalizowany na terenie 01KDG obejmuje się ochroną w planie zgodnie §10 ust. 2 pkt 41 i ust. 4.

#### **§38**

Wyznacza się tereny **01KDX** do **08KDX**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe;
- 3) dla ciągu 05KDX ustala się szczególne zasady kształtowania przestrzeni publicznej:
  - a) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przestrzeni, innych niż tymczasowe, o wysokości przekraczającej 1,2 m ograniczających widoczność w pasie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem: oświetlenia, oznakowania dróg oraz drzew o docelowej, dolnej linii korony nie niższej niż 2,0 m,
  - b) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych w pasie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- c) pozostałe ustalenia zgodnie z §7 ust. 3.

### §39

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: plac publiczny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury i elementy wyposażenia miejskiego,
  - b) zieleni urządzona;
- 3) minimalny udział powierzchni utwardzonych przeznaczonych do ruchu pieszego: 40% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 5) nakaz:
  - a) stosowania w ramach całego terenu jednorodnego architektonicznie wykończenia powierzchni utwardzonych oraz elementów małej architektury w zakresie wzornictwa, materiałów i kolorystyki,
  - b) wyposażenia terenu w obiekty małej architektury, w tym zwłaszcza służące obsłudze ruchu pieszego,
  - c) realizacji i utrzymania uzupełniającej zieleni urządzonej;
- 6) zakaz
  - a) lokalizowania miejsc parkingowych,
  - b) wprowadzania ruchu samochodowego z wyjątkiem dostaw do lokali usługowych obsługiwanych bezpośrednio z placu publicznego,
  - c) lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:
    - tymczasowych obiektów wystawowych i handlowo-gastronomicznych towarzyszących imprezom okolicznościowym i promocyjnym na czas trwania tych imprez i na ich potrzeby,
    - sezonowych ogródków gastronomicznych wraz z niezbędnym wyposażeniem, w strefie wejściowej lokali gastronomicznych.

### §40

Wyznacza się tereny **01KDW** do **08KDW**, dla których ustala się:

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

### §41

Wyznacza się teren **01KSP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

## ROZDZIAŁ 6 Przepisy końcowe

### §42

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Dąbrowa Górnicza.

### §43

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