

**Uchwała nr VII/83/2011  
Rady Miejskiej w Czeladzi**

**z dnia 31 marca 2011 r**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Czeladź – „zachodnia część Nowej Koloni Saturn i Przetok”**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź,

**Rada Miejska w Czeladzi  
uchwała co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „**zachodnia część Nowej Koloni Saturn i Przetok**”, zwany dalej „planem”.
2. Uchwała dotyczy obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały Nr LIV/868/2009 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIV/648/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź – „Zachodnia część Nowej Koloni Saturn i Przetok”.
3. Obszar objęty planem o powierzchni 59,32 ha, położony jest w zachodniej części miasta Czeladź.

**§ 2**

1. Uchwała obejmuje **ustalenia planu** zawarte w treści uchwały, stanowiące **Tekst planu** oraz zawarte w części graficznej na rysunku planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1/ część graficzna planu, obejmująca **Rysunek Planu** „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu” w skali 1:2000, stanowiący załącznik **Nr 1** do uchwały, sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej,
  - 2/ rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
    - a/ rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik **Nr 2** do uchwały,
    - b/ rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **Nr 3** do uchwały.

**§ 3**

1. Ustalenia planu zawarte w treści uchwały obejmują:
  - 1/ ROZDZIAŁ I – Przepisy ogólne,
  - 2/ ROZDZIAŁ II – Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu,
  - 3/ ROZDZIAŁ III – Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy,
  - 4/ ROZDZIAŁ IV – Przepisy końcowe.
2. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie określonym w §2 ust. 2 pkt 1/.

3. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.
4. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

### § 4

1. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Celami planu są:
  - 1/ intensyfikacja zainwestowania w zachodniej części miasta,
  - 2/ poprawa dostępności komunikacyjnej oraz ład przestrzennego poprzez zwiększenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania.

### § 5

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1/ **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia zabudowy, o której mowa w § 10 ust.7,
  - 2/ **przeznaczenie terenu**– kategoria użytkowania, zagospodarowania lub działalności lub grupa tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie,
  - 3/ **przeznaczenie podstawowe terenu**– jest to przeznaczenie terenu, które powinno dominować na danym terenie lub obszarze w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 4/ **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to przeznaczenie terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
  - 5/ **przeznaczenie dopuszczalne terenu** - jest to przeznaczenie terenu inne niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja jest zgodna z ustaleniami planu,
  - 6/ **teren** – to obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
  - 7/ **teren objęty inwestycją** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem i granicami projektu jego zagospodarowania w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 8/ **usługi publiczne** – rozumie się przez to usługi służące realizacji celów publicznych na podstawie przepisów odrębnych, w tym budynki użyteczności publicznej,
  - 9/ **usługi komercyjne** – rozumie się przez to usługi nie będące usługami publicznymi,
  - 10/ **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, liczonej w zewnętrznym obrysie murów. Powierzchnię zabudowy należy obliczać łącznie dla już istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy,
  - 11/ **powierzchnia zainwestowana** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy oraz powierzchni dojeżdż, podjazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, miejsc postojowych, innych powierzchni utwardzonych istniejących oraz nowoprojektowanych,
  - 12/ **wskaźnik powierzchni zainwestowanej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zainwestowanej w powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - 13/ **wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków do powierzchni całkowitej działki budowlanej. Wskaźnik intensywności zabudowy należy obliczać łącznie dla już istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy,
  - 14/ **wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni całkowitej działki budowlanej,
  - 15/ **ogrodzenie pełne** – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie – za wyjątkiem mrow (ścian) oporowych – w którym powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 20% w poszczególnych segmentach ogrodzenia.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.
3. Nazwy ulic przywołane w tekście planu należy rozumieć jako nazwy nadane ulicom wg stanu na dzień uchwalenia planu; podobnie należy rozumieć inne nazwy własne: w tym cieków wodnych, terenów, przedsiębiorstw i instytucji – na dzień uchwalenia planu.

## § 6

1. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz stosownie do potrzeb, w art. 15 ust. 3 wspomnianej ustawy.
2. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów, w szczególności przy wydawaniu pozwoleń na budowę oraz przy opiniowaniu i zatwierdzaniu projektów podziału nieruchomości, należy uwzględnić łącznie:
  - 1/ wymogi wynikające z ustaleń planu, w tym ustaleń zawartych w rozdziałach od I do IV,
  - 2/ wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz z przepisów prawa miejscowego.

## § 7

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg następujących kategorii:
  - 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **1MN1, 2MN1, 1MN2, 2MN2, 3MN2,**
  - 2/ tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne – **1U, 2U,**
  - 3/ tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – **1UC, 2UC, 3UC,**
  - 4/ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P,**
  - 5/ tereny ogrodów działkowych – **ZD,**
  - 6/ tereny zieleni – **1Z1, 2Z1, Z2,**
  - 7/ tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS,**
  - 8/ tereny dróg publicznych – drogi główne ruchu przyspieszonego – **KDGP,**
  - 9/ tereny dróg publicznych – drogi główne – **KDG,**
  - 10/ tereny dróg publicznych – drogi lokalne – **KDL1, KDL2, KDL3,**
  - 11/ tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe – **1KDD, 2KDD, 3KDD,**
  - 12/ tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo – **G,**
  - 13/ tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – **1K, 2K.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe przeznaczenie i warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale III.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1/ granica obszaru objętego planem,
  - 2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania,
  - 3/ kategorie przeznaczenia terenu,
  - 4/ elementy kompozycji urbanistycznej i ładu przestrzennego:
    - a/ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b/ tereny wymagające dokonania scaleń i podziałów nieruchomości,
  - 5/ elementy środowiska kulturowego i przyrodniczego:
    - a/ strefa ochrony przyrodniczo – krajobrazowej,
    - b/ strefa o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia deformacji nieciągłych związanych z płytkim kopalnictwem,
    - c/ strefa o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia deformacji nieciągłych związanych z płytkim kopalnictwem.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają informacje, które nie są ustaleniami planu, a wynikają z przepisów odrębnych:
  - 1/ strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Przełajka”,
  - 2/ strefa ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego (LA<sub>eqN</sub> 50 dB),

- 3/ strefa ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ( $LA_{eqD}$  60 dB),
  - 4/ strefa ochronna wału przeciwpowodziowego (50 m),
  - 5/ strefa techniczna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - 6/ strefa bezpieczeństwa od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i średniego podwyższonego ciśnienia,
  - 7/ strefa ochronna od istniejącej magistrali wodociągowej,
  - 8/ strefa bezpieczeństwa wokół zlikwidowanych szybów kopalnianych.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zawierają pozostałe informacje, nie będące ustaleniami planu:
- 1/ granica orientacyjna obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi w przypadku awarii zbiornika Kozłowa Góra lub awarii obwałowań i przelania się wody przez obwałowania (rzędna terenu 263,0 m n.p.m.),
  - 2/ granica orientacyjna obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi w przypadku awarii (rozszczelnienia) obwałowań na podmokłym obszarze doliny,
  - 3/ przyrodnicza ścieżka dydaktyczna,
  - 4/ rzeka Brynica,
  - 5/ istniejąca magistrala wodociągowa GPW 600 mm,,
  - 6/ istniejący przewód wodociągowy,
  - 7/ istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV,
  - 8/ istniejące kablowe przewody elektroenergetyczne 6 kV,
  - 9/ istniejące przewody elektroenergetyczne nn,
  - 10/ istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia 2,5 MPa,
  - 11/ istniejące gazociągi średniego podwyższonego ciśnienia 1,6 MPa,
  - 12/ istniejące gazociągi średniego ciśnienia 0,25 MPa,
  - 13/ istniejący gazociąg niskiego ciśnienia 2,5 kPa,
  - 14/ orientacyjne przebiegi projektowanego systemu kanalizacji rozdzielczej,
  - 15/ orientacyjne przebiegi projektowanego systemu wodociągowego,
  - 16/ istniejąca stacja transformatorowa 6/0,4 kV,
  - 17/ istniejąca stacja hydroforowa,
  - 18/ istniejąca stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I/II stopnia,
  - 19/ projektowane przepompownie ścieków sanitarnych i deszczowych,
  - 20/ zlikwidowane szyby kopalniane,
  - 21/ proponowane linie rozgraniczające w ciągach dróg publicznych dla drogowych obiektów inżynierskich,
  - 22/ linie rozgraniczające dróg publicznych poza obszarem objętym planem (istniejące i proponowane).

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu**

#### **§ 8**

1. Ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1/ warunkiem realizacji zabudowy na działce jest dostęp tej działki do drogi publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 2/ realizacja nowych obiektów budowlanych oraz przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejących obiektów budowlanych, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać przepisów odrębnych.
2. W granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych wyższych niż 25 m nad rzędną terenu, za wyjątkiem budowli inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poprzez ich adaptację.
4. Dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja i parametry nie pozostają w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu oraz spełniają wymagania określone w przepisach odrębnych.

5. Dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów budowlanych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz jej remonty.
6. Obowiązuje uwzględnienie przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi odległości lokalizowanych obiektów i budowli od sieci i urządzeń. W przypadku występujących kolizji dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.
7. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych oraz potrzeb ochrony istniejącej zieleni, w maksymalnym zbliżeniu do (alternatywnie):
  - 1/ linii rozgraniczających tereny,
  - 2/ krawędzi jezdni lub chodników dróg publicznych,
  - 3/ granic własności,
  - 4/ istniejących sieci infrastruktury technicznej.
8. Dopuszcza się inne niż wskazane w ust. 7 przebiegi projektowanych sieci infrastruktury technicznej, które wynikać będą ze szczegółowych rozwiązań projektowych, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz braku kolizji z innymi ustaleniami planu.
9. Ustalenia pkt 1 – 8 należy stosować łącznie z ustaleniami § 11.
10. Dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu, pod warunkiem, że nie narusza przepisów odrębnych.
11. Obszar objęty planem chroniony jest obwałowaniem przed zalaniem wodami powodziowymi rzeki Brynicy o prawdopodobieństwie przewyższenia  $p$  do 0,3%.
12. Obszar objęty planem zagrożony jest zalaniem wodami powodziowymi w przypadku awarii zapory zbiornika Kozłowa Góra lub awarii obwałowań rzeki Brynicy i przelania się wody przez obwałowania. Strefa zagrożenia przebiega rzędną terenu około 263 m n.p.m i obejmuje również niecki podmokłych obniżzeń terenu w rejonie stawów „Przetok” zagrożone zalaniem w przypadku awarii (rozszczerzenia) obwałowań.
13. W strefie o której mowa w ust. 12 obowiązuje zagospodarowanie terenu z zastosowaniem rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty budowlane przed potencjalnym zagrożeniem wodami powodziowymi i ograniczających skutki wystąpienia tego zagrożenia. W zakresie profilaktyki powodziowej i ograniczania skutków powodzi obowiązuje stosowanie zaleceń zgodnie z gminnymi planami zarządzania i reagowania kryzysowego oraz innymi aktami prawa miejscowego.
14. Dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych wskazuje się strefę ochronną wału przeciwpowodziowego w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.
15. Prowadzenie prac utrwalających sztuczne skarpy rzeki Krynicy należy prowadzić z zachowaniem obudowy biologicznej cieku.
16. Prowadzenie prac utrwalających lub przebudowy grobli stawów „Przetok” należy wykonywać z zapewnieniem ochrony szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.
17. W odległości 5 m od brzegu koryta rzeki Brynicy obowiązuje zagospodarowanie umożliwiające administratorowi cieku wykonywanie wszelkich robót remontowych i konserwacyjnych w korycie.
18. Budowle inżynierskie na przekroczeniach rzeki Brynicy nie mogą naruszać szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych.
19. Obszar objęty planem położony jest w całości na terenie pogórnym zlikwidowanego terenu górniczego „Czeladź” KWK „Saturn” oraz na obszarze występowania utworów wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych: GZWP 329 (T/3) „Bytom”, a także na obszarach zasobowych komunalnych ujęć wód podziemnych.
20. Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia związane z ruchami masowymi ziemi.
21. Wskazuje się na rysunku planu strefę o wysokim i niskim prawdopodobieństwie występowania deformacji nieciągłych związanych z płytkim kopalnictwem.

22. Na obszarze o wysokim prawdopodobieństwie występowania deformacji nieciągłych związanych z płytkim kopalnictwem – wskazanym na rysunku planu – obowiązuje zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.
23. Na terenach przeznaczonych pod realizację inwestycji budowlanych ustala się obowiązek uwzględnienia uwarunkowań geologiczno-inżynierskich w celu ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych, budowli, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej) odpowiednio do kategorii geotechnicznej obiektu, z uwzględnieniem informacji o warunkach geologiczno-górnictwa na terenie pogórnym od właściwego organu nadzoru górniczego – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych.
24. Na obszarze o niskim prawdopodobieństwie występowania deformacji nieciągłych związanych z płytkim kopalnictwem – wskazanym na rysunku planu, dla bezpiecznego lokalizowania obiektów budowlanych należy wykonać dodatkowe zabezpieczenia, których zastosowanie wynikać ma z uwarunkowań geologiczno-inżynierskich określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.
25. W strefie bezpieczeństwa wokół zlikwidowanych szybów kopalnianych obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji zlikwidowanych szybów kopalni węgla kamiennego.
26. Obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1/ inwestycji związanych z postępowaniem z paliwem jądrowym lub odpadami promieniotwórczymi,
  - 2/ instalacji do magazynowania i przesyłu ropy naftowej,
  - 3/ elektrowni konwencjonalnych i elektrociepłowni na paliwa kopalne,
  - 4/ inwestycji związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,
  - 5/ inwestycji związanych z wytwarzaniem środków ochrony roślin oraz produktów biobójczych.

## § 9

### **Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, krajobrazu i ładu przestrzennego**

1. Zagospodarowanie terenu nieruchomości i prowadzona na niej działalność wynikająca z ustaleń planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicą terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny w zakresie norm emisyjnych zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych. Powyższe nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, w celu ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.
2. Wymóg określony w ust. 1 dotyczy każdej inwestycji na etapie budowy, eksploatacji i likwidacji.
3. W przypadku działalności, która może być uciążliwa dla funkcji sąsiedniej obowiązuje nakaz osłony działki pasem zieleni wielopiętrowej i zimotrwałej oraz innymi metodami ograniczającymi uciążliwość tej działalności.
4. Obowiązuje zakaz zagospodarowania związanego ze składowaniem odpadów niebezpiecznych: materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
  - 1/ obowiązuje zachowanie powierzchni terenu biologicznej czynnej zgodnie ze wskaźnikiem określonym w rozdziale III dla poszczególnych kategorii zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 2/ obowiązuje zagospodarowanie powierzchni terenu biologicznej czynnej w formie zieleńców, skwerów, ogrodów jordanowskich, ogródków przydomowych, ogrodów działkowych i sadów, roślinności trawiastej itp.,

- 3/ obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących kompleksów miejskiej zieleni urządzonej w formie zieleńców, skwerów, alei drzew wzdłuż ulic, ogrodów działkowych oraz spontanicznych siedlisk zadrzewień i zarośli. Konieczne usunięcia drzew i krzewów muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 4/ obowiązuje nasadzanie izolacyjnych pasm żywopłotów i szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Obowiązuje zieleń mieszana, z przewagą drzew i krzewów iglastych oraz gatunków zimotrwałych odpornych na zanieczyszczenie spalinami,
- 5/ niezbędne usunięcia drzew i krzewów w przypadkach nieuniknionych kolizji muszą być zgodne z przepisami odrębnymi,
- 6/ ustala się strefę ochrony przyrodniczo-krajobrazowej w celu zachowania i ochrony terenów o wysokich walorach krajobrazowych i środowiska przyrodniczego doliny Brynicy ważnych dla zasilania bioróżnorodności miasta, predysponowanych do objęcia ochroną prawną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach strefy ochrony przyrodniczo-krajobrazowej obowiązuje:
  - a/ zagospodarowanie ukierunkowane na utrzymanie doliny Brynicy jako korytarza ekologicznego miasta o funkcji wypoczynkowej i rekreacyjnej, z zachowaniem bioróżnorodności i możliwości swobodnego przepływu mas powietrza,
  - b/ ochrona istniejącej roślinności: spontanicznych siedlisk zadrzewień i zarośli, siedlisk wilgotnych i podmokłych, szuwaru trzcinowego, zbiorowisk trawiastych z dużym udziałem roślin ruderalnych i łąkowych,
  - c/ ochrona miejsc gniazdowania i bytowania gatunków płazów i ptaków,
  - d/ ochrona zbiorników wodnych przed wysuszeniem, ochrona połączeń hydraulicznych zbiorników z Brynicą,
  - e/ zagospodarowanie zbiorników wodnych i ich otoczenia z umożliwieniem ekologicznych warunków do bytowania organizmów wodnych i nadwodnych,
  - f/ ochrona i wtórne zagospodarowanie humusu,
  - g/ dopuszczenie prowadzenia prac ziemnych i niwelacji terenu związanych z oczyszczaniem, połączeniem i zwiększeniem powierzchni zbiorników wodnych,
  - h/ dopuszczenie realizacji obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w rozdziale III (np. obiekty małej architektury – wiatraki, kładki dla pieszych, budynki gospodarcze) oraz dojść pieszych i tras rowerowych – związanych wyłącznie z funkcją rekreacyjną strefy ochrony przyrodniczo-krajobrazowej.
6. Dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcenie antropogennych form terenu poprzez ich niwelacje, deniwelacje oraz wykonywanie innych robót ziemnych, w sposób nie powodujący naruszenia stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
7. Obowiązuje ochrona, zebranie i wtórne wykorzystanie humusu z terenów przeznaczonych do zainwestowania.
8. Ustala się następujące zasady ochrony wód podziemnych:
  - 1/ obowiązuje ochrona zasobów i jakości wód głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 329 (T/3). Wody tego zbiornika stanowią podstawę do zaopatrzenia komunalnych ujęć wód pitnych,
  - 2/ w obrębie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Przełajka” obowiązują zakazy:
    - a/ lokalizowania przemysłowych zakładów chemicznych,
    - b/ stosowania chemicznych środków chwasto- i owadobójczych,
    - c/ intensywnego nawożenia gleby,
    - d/ budowania nowych stacji benzynowych,
    - e/ składowania odpadów przemysłowych,
    - f/ wykonywania głębokich wierceń geologicznych.
  - 3/ obowiązuje zakaz lokalizowania nowych inwestycji bez koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji ropopochodnych, toksycznych i innych szkodliwych dla wód podziemnych,
  - 4/ ścieki opadowe i roztopowe z uszczelnionych powierzchni terenów zabudowy przemysłowej, usługowej, mieszkaniowej, budynków produkcyjnych, usługowych i handlowych, miejsc parkingowych i dróg, na których może dojść do zanieczyszczenia

- substancjami ropopochodnymi i chemicznymi przed odprowadzeniem ich do gruntu muszą spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- 5/ obowiązuje pełne wyposażenie obiektów budowlanych w systemy do ujmowania i odprowadzania ścieków komunalnych oraz ścieków opadowych i roztopowych,
  - 6/ obowiązuje pełne uzbrojenie obszaru objętego planem w sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - 7/ obowiązuje podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków, z zastrzeżeniem pkt. 9,
  - 8/ do czasu realizacji kanalizacji zbiorczej dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przy uwzględnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych oraz stosowanie zbiorników bezodpływowych do zbierania ścieków przy uwzględnieniu wymogów zawartych w przepisach odrębnych,
  - 9/ dopuszcza się funkcjonowanie istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków przy budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - 10/ zakazuje się lokalizacji nowych przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych z odprowadzaniem podczyszczonych ścieków do ziemi,
  - 11/ obowiązuje zbieranie odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 12/ na terenach dróg, parkingów i zespołów garaży przy odprowadzaniu ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacyjnej sieci zbiorczej obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych,
  - 13/ zakazuje się utwardzania lub niwelacji terenu z wykorzystaniem odpadów niebezpiecznych, materiałów odpadowych wytworzonych w procesach produkcji przemysłowej i działalności wydobywczej oraz materiałów pyłących,
  - 14/ w przypadku realizacji dopuszczonych w planie stacji i magazynów paliw płynnych obowiązuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uwzględnienie uwarunkowań hydrogeologicznych w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych.
9. W obiektach nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej obowiązuje pokrycie potrzeb cieplnych w oparciu o zastosowanie energii elektrycznej, lokalnych źródeł na paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np.: gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, energia geotermalna itp.) ze względu na ochronę powietrza atmosferycznego. Alternatywnie dopuszcza się zastosowanie biomasy (głównie drewna) oraz węgla spalanego w kotłach niskoemisyjnych.
10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1MN1, 2MN1, 1MN2, 2MN2, 3MN2 obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
11. W strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego wyrażonej wskaźnikiem  $L_{Aeq,N}50$  dB wskazanej na rysunku planu zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej usług publicznych. W strefie obowiązują ponadto ustalenia określone w Rozdziale III dla poszczególnych kategorii terenów.
12. W strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego wyrażonej wskaźnikiem  $L_{Aeq,N}50$  dB wskazanej na rysunku planu obowiązuje wyposażenie istniejących i projektowanych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zabezpieczenia akustyczne chroniące przed przenikaniem ponadnormatywnego hałasu do tych pomieszczeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
13. Wskazuje się na rysunku planu tereny wymagające dokonania scaleń i podziałów nieruchomości przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. Na pozostałym obszarze objętym planem dopuszcza się przeprowadzanie scaleń i podziałów nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
14. Ustala się następujące zasady przeprowadzania podziałów nieruchomości:
- 1/ wskazuje się w rozdziale III minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami 1MN2, 2MN2, 3MN2, 1UC, 2UC, 3UC, P. Dla pozostałych terenów nie określa się minimalnych wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych,



- 2/ każda nowo wydzielana działka budowlana w pierwszym i drugim rzędzie zabudowy musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także musi mieć zapewnioną możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
- 3/ nie dopuszcza się wyznaczania działek budowlanych w trzecim i dalszych rzędach zabudowy od drogi publicznej,
- 4/ wymienione w rozdziale III minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową oraz istniejącym stanem własności,
- 5/ wymienione w rozdziale III minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą istniejących działek, dla których sposób zabudowy i zagospodarowania określają przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia planu.

## § 10

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Ustala się odpowiednią minimalną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, stosownie do poniższych wymogów:
  - 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN1, 2MN1, 1MN2, 2MN2, 3MN2, – 2 m.p./1 budynek mieszkalny,
  - 2/ tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne 1U, 2U – 12 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3/ tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – 1UC, 2UC, 3UC:
    - a/ obiekty handlowe o powierzchni użytkowej do 2000 m<sup>2</sup> - 1 m.p./50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b/ obiekty handlowe o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 m.p./30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c/ pozostałe obiekty – 12 m.p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo 15 m.p./100 zatrudnionych,
  - 4/ tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P – 15 m.p./100 zatrudnionych.
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg publicznych KDGP, KDG, KDL1, KDL2, KDL3, 1KDD, 2KDD, 3KDD – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla dróg publicznych KDGP, KDL1, KDL2, KDL3 znajdujących się w granicach obszaru objętego planem wskazuje się część pasa drogowego, który musi być uzupełniony w obszarach sąsiednich w celu zachowania przepisów odrębnych określających minimalną szerokość linii rozgraniczających dróg publicznych.
4. Dla dróg publicznych obowiązuje zapewnienie ilości i szerokości jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zakazuje się wprowadzania nowych indywidualnych zjazdów bezpośrednio (z pominięciem drogi serwisowej) na drogi publiczne główne ruchu przyspieszonego KDGP oraz drogi publiczne główne KDG, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Dopuszcza się urządzenie zjazdu na drogę główną ruchu przyspieszonego KDGP z drogi serwisowej zlokalizowanej w południowej części pasa drogowego KDGP, z zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Wyznacza się na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określające odległości lokalizacji zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych. Odległości te mogą ulec powiększeniu jeśli wynika to z konieczności uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących sieci infrastruktury technicznej.
8. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy w pasie między liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

9. W terenach gdzie na rysunku planu nie wskazano maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabrania się lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy w odległości – od zewnętrznej krawędzi jezdni – mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
10. Użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów dróg publicznych – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, mogą towarzyszyć:
  - 1/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2/ zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
  - 3/ pasy postojowe,
  - 4/ drogi serwisowe,
  - 5/ zieleń urządzona oraz izolacyjna,
  - 6/ szpalery zieleni wysokiej,
  - 7/ ciągi i dojścia piesze oraz trasy rowerowe,
  - 8/ urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
  - 9/ elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi,
  - 10/mosty, tunele i przepusty,
  - 11/obiekty małej architektury.
11. W obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych zakazuje się budowy ogrodzeń.
12. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg publicznych z określonymi w przepisach odrębnych.
13. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych. W obrębie dróg wewnętrznych oraz w pasie o szerokości 2 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej zakazuje się budowy ogrodzeń.
14. Drogi wewnętrzne – dojazdy do działek, nie wyznaczone na rysunku planu, należy zaprojektować jako drogi o szerokości nie mniejszej niż wynika to z przepisów odrębnych.
15. Za zgodne z planem uznaje się wyznaczenie i realizację tras rowerowych na całym obszarze objętym ustaleniami planu.
16. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi. W ramach projektów realizacyjnych (a także w późniejszej eksploatacji) należy przewidzieć wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób niepełnosprawnych – w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, w terenach urządzeń komunikacyjnych, ogólnodostępnych parkingach, przystankach zbiorowego transportu publicznego oraz w innych terenach stanowiących przestrzenie publiczne, a także na nie wydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i trasach rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób niepełnosprawnych i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.
17. Realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

## § 11

### Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**:
  - 1/ obowiązuje zaopatrzenie w wodę pitną i sanitarną z komunalnej sieci wodociągowej rozdzielającej wodę z istniejącej stacji hydroforowej przy ul. Staszica oraz z kierunku wschodniego poprzez projektowane przewody rozdzielcze w systemie pompowym, powiązane z układem zewnętrznym miasta, z zastrzeżeniem pkt. 5,
  - 2/ utrzymuje się istniejące przewody wodociągowe,
  - 3/ obowiązuje budowa stacji hydroforowych, rozbudowa przewodów rozdzielczych i przyłączy wodociągowych w oparciu o system wymieniony w pkt. 1 stosownie do

- potrzeb, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej,
- 4/ przewody wodociągowe mają być prowadzone w odległościach od granicy pasa drogowego określonych w przepisach odrębnych i spełniać wymagania podane w tych przepisach. Usytuowanie przewodów w pasach drogowych jest możliwe poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - 5/ dopuszcza się wykonanie na podstawie przepisów odrębnych indywidualnych studni głębinowych w celu zaopatrzenia w wodę za wyjątkiem obszaru położonego w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody „Przełajka”,
  - 6/ obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi; przewody wodociągowe mają być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
  - 7/ przy hydrancie przeciwpożarowym należy przewidzieć stanowisko do czerpania wody i umieścić zakaz parkowania,
  - 8/ obowiązuje zachowanie strefy ochronnej wolnej od zabudowy po 5 m z obu stron od magistrali wodociągowej GPW 600mm. Wszystkie zamierzenia inwestycyjne kolidujące ze wskazaną strefą należy uzgodnić z właścicielem magistrali.
2. Ustala się następujące **zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych**:
- 1/ obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez miejską sieć kanalizacji zbiorczej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 2/ obowiązuje odprowadzanie ścieków do komunalnej sieci zbiorczej w oparciu o istniejący system kanalizacji rozdzielczej w ulicy Staszica i projektowany system kanalizacji rozdzielczej podłączony do głównego kolektora kanalizacji sanitarnej KSL-2 powiązany z układem zewnętrznym miasta, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 3/ dopuszcza się przebudowę istniejących przydomowych oczyszczalni ścieków przy budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych nie podłączonych do sieci kanalizacji zbiorczej. Istniejące przydomowe oczyszczalnie ścieków muszą spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych,
  - 4/ wskazuje się tereny projektowanych przepompowni ścieków na terenie 1K, 2K,
  - 5/ obowiązuje budowa w systemie rozdzielczym kanałów, przyłączy i pompowni kanalizacji sanitarnej w oparciu o kanał wymieniony w pkt. 2 stosownie do potrzeb, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów,
  - 6/ dopuszcza się – tylko do czasu realizacji systemu zbiorczej kanalizacji rozdzielczej – zbieranie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożenie ich do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 7/ dopuszcza się – tylko do czasu realizacji systemów kanalizacji zbiorczej – stosowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczania i odprowadzania ścieków komunalnych do zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - 8/ zakazuje się stosowania indywidualnych systemów oczyszczania i odprowadzania do ziemi ścieków bytowych i przemysłowych, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 9/ dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń do podczyszczania ścieków komunalnych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji zbiorczej,
  - 10/ dopuszcza się sytuowanie nowych przewodów kanalizacji sanitarnej w obrębie pasa drogowego, poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - 11/ przy wprowadzaniu do sieci kanalizacji zbiorczej ścieków sanitarnych obowiązuje zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 12/ ustalenia zasad odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych należy stosować łącznie z zapisami § 9 ust. 8.
3. Ustala się następujące **zasady odprowadzania i oczyszczania wód i ścieków opadowych i roztopowych**:
- 1/ obowiązuje odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych za pomocą miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające i oczyszczające do rzeki Brynicy,

- 2/ obowiązuje odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych do komunalnej sieci zbiorczej w oparciu o system kanalizacji rozdzielczej poprzez zamknięty kanał opadowy biegnący w ulicy Staszica oraz projektowany system kanalizacji rozdzielczej powiązany z układem zewnętrznym miasta,
  - 3/ obowiązuje budowa w systemie rozdzielczym zamkniętych kanałów opadowych i pompowni w oparciu o system wymieniony w pkt. 2, stosownie do potrzeb w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów,
  - 4/ obowiązuje sytuowanie nowych kanałów opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5/ przy wprowadzeniu do sieci kanalizacji zbiorczej ścieków opadowych i roztopowych z uszczelnionych powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, budynków usługowych, przemysłowych i handlowych, miejsc parkingowych i dróg, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi obowiązuje zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 6/ dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń do podczyszczania ścieków opadowych i roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji zbiorczej,
  - 7/ dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków opadowych i roztopowych oraz odprowadzania ich do gruntu z uszczelnionych powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, budynków usługowych, przemysłowych i handlowych, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - 8/ dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do ziemi na terenie własnej posesji wód opadowych z dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach oznaczonych symbolem 1MN1, 2MN1, 1MN2, 2MN2, 3MN2, oraz z nawierzchni utwardzonych na terenach 1Z1, 2Z1, Z2, ZD. Dopuszczenie nie dotyczy miejsc postojowych i parkingowych dla samochodów na terenie ZD, które muszą być podłączone do sieci kanalizacji zbiorczej,
  - 9/ dopuszcza się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów w zbiornikach retencyjnych i wykorzystanie ich do prac ogrodowych lub socjalno-bytowych, pod warunkiem, iż wody opadowe i roztopowe nie będą zalewały lub podtapiały terenów sąsiednich,
  - 10/ ustalenia zasad odprowadzania i oczyszczania wód i ścieków opadowych i roztopowych należy stosować łącznie z zapisami § 9 ust. 8.
4. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:
- 1/ obowiązuje zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci krajowej za pomocą istniejących przewodów niskiego i średniego ciśnienia biegnących w ulicy Staszica,
  - 2/ źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje stacja SRP I/II stopnia „Bańgów”, zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem G,
  - 3/ dopuszcza się budowę istniejących gazociągów z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 4/ dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę nowych gazociągów niskiego ciśnienia z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 5/ w przypadku nowo projektowanych gazociągów rozdzielczej sieci gazowej obowiązuje uwzględnienie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6/ dopuszcza się sytuowanie nowych gazociągów w obrębie pasa drogowego, poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - 7/ zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zachowanie strefy bezpieczeństwa terenów wolnych od zabudowy wzdłuż istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia 2,5 MPa i średniego podwyższonego ciśnienia 1,6 MPa,
  - 8/ lokalizacja obiektów budowlanych w zasięgu strefy bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia i średniego podwyższonego ciśnienia musi być zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące **zasady zasilania w energię elektryczną**:
- 1/ obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

- 2/ dopuszcza się przebudowę i rozbudowę nadziemnych i podziemnych sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 3/ dopuszcza się możliwość zamiany przebiegu sieci napowietrznych na kablowe doziemne,
  - 4/ dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę nowych sieci średniego oraz niskiego napięcia tylko w wykonaniu kablowym doziemnym wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nn z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 5/ dopuszcza się stosownie do potrzeb budowę nowych sieci wysokiego napięcia w wykonaniu napowietrznym lub kablowym wraz ze stacjami transformatorowymi, z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - 6/ dopuszcza się układanie linii kablowych w obrębie pasa drogowego, poza jezdnią przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - 7/ dopuszcza się lokalizowanie w obrębie pasa drogowego wolnostojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - 8/ nowe stacje transformatorowe SN/nn należy budować jako małogabarytowe stacje wolnostojące; z uzasadnionych przyczyn technicznych i ekonomicznych dopuszcza się budowę innych stacji transformatorowych oraz stacje umieszczane wewnątrz budynków,
  - 9/ obowiązuje zachowanie strefy technicznej terenów wolnych od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi wzdłuż istniejącej linii wysokiego napięcia 220 kV relacji Łagisza – Buczyna – Halemba – Łagisza,
  - 10/ zgodnie z przepisami odrębnymi w zasięgu strefy technicznej linii wysokiego średniego napięcia 220 kV:
    - a/ zakazuje się wznoszenia budynków i użytkowania terenu, w sposób który mogłoby zagrażać trwałości i bezpieczeństwu linii elektroenergetycznej oraz przebywających w jej sąsiedztwie ludzi,
    - b/ zakazuje się nasadzenia drzew, które podczas swojego wzrostu mogą zbliżyć się do przewodów roboczych pod linią i w odległości do 10 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu,
    - c/ nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do słupów linii elektroenergetycznych sprzętu ciężkiego oraz swobodnego przemieszczania się w ich obrębie,
  - 11/ lokalizacja obiektów budowlanych w zasięgu strefy technicznej linii wysokiego napięcia 220 kV musi być zgodna z przepisami odrębnymi,
  - 12/ wzdłuż istniejących i projektowanych linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, wokół istniejących i projektowanych stacji transformatorowych WN/SN/nn, obowiązuja strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach odrębnych.
6. Ustala się następujące **zasady łączności telekomunikacyjnej**:
- 1/ obowiązuja dotychczasowe przebiegi sieci i lokalizacje urządzeń telekomunikacji wraz z możliwością ich remontu i rozbudowy,
  - 2/ dopuszcza się możliwość zamiany przebiegu sieci napowietrznych na doziemne,
  - 3/ obowiązuje prowadzenie nowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w kanalizacji kablowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4/ dopuszcza się umieszczanie na budynkach usługowych nadawczych anten radiowych i ich konstrukcji wsporczych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 5/ dopuszcza się umieszczanie urządzeń telekomunikacyjnych wewnątrz obiektów kubaturowych lub w kioskach wolnostojących,
  - 6/ obowiązuje lokalizacja szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej w obrębie linii rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w ciepło**:
- 1/ utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
  - 2/ dopuszcza się możliwość realizacji nowych indywidualnych systemów grzewczych, w tym kotłowni gazowych i olejowych,

- 3/ dopuszcza się możliwość budowy sieci ciepłowniczej w oparciu o system miejski,
  - 4/ w obiektach nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej obowiązuje pokrycie potrzeb cieplnych w oparciu o zastosowanie energii elektrycznej lub lokalnych źródeł na paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np.: gaz ziemny, lekki olej opałowy) lub alternatywne źródła energii (energia słoneczna, energia geotermalna itp.). Alternatywnie dopuszcza się zastosowanie biomasy (głównie drewna) oraz węgla spalane w kotłach niskoemisyjnych.
8. Ustala się następujące **zasady gospodarki odpadami**:
- 1/ obowiązuje zasada indywidualnego zbierania odpadów komunalnych w kontenerach i wywożenia ich w celu unieszkodliwienia,
  - 2/ miejsca zbierania odpadów komunalnych mają być wydzielone i zadaszony, dopuszcza się wyznaczenie wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do zbierania odpadów,
  - 3/ obowiązuje odbiór odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - 4/ odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności muszą być wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - 5/ obowiązuje zakaz magazynowania odpadów w okresie dłuższym niż wynika to z przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami,
  - 6/ sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględnić lokalizację miejsc zbierania odpadów stałych przed ich wywozem, wraz z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7/ ustalenia zasad gospodarki odpadami należy stosować łącznie z zapisami § 10.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy**

#### **§ 12**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod zabudowę jednorodzinną,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ obiekty małej architektury,
    - b/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe, nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 3/ dopuszczalne pod istniejącą wolnostojącą zabudowę usługową oraz usługi wbudowane w budynki mieszkalne.
2. W granicach terenu 1MN1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2/ nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ( $LA_{eqN}$  50 dB),
  - 3/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1, pkt. 1 i 2,
  - 4/ garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1MN1:
  - 1/ poza strefą ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ( $LA_{eqN}$  50 dB) dopuszcza się budowę i przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,

- 2/ w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ( $LA_{eqN}$  50 dB) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 3/ dopuszcza się budowę i przebudowę garaży oraz budynków gospodarczych z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 4/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce nie może być mniejszy niż 40%,
  - 5/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%,
  - 6/ powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu 1MN1:
- 1/ wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 11 m do kalenicy,
  - 2/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
  - 3/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

### § 13

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MN1)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod istniejącą zabudowę jednorodzinna,
  - 2/ uzupełniająca:
    - a/ obiekty małej architektury,
    - b/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe, nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu 2MN1 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2/ nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - 3/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1,
  - 4/ garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 2MN1:
  - 1/ dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 2/ dopuszcza się budowę i przebudowę garaży oraz budynków gospodarczych z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 3/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce nie może być mniejszy niż 40%,
  - 4/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%,
  - 5/ powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40% powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu 2MN1:
  - 1/ wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
  - 2/ dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , dopuszcza się dachy jednospadowe oraz płaskie,
  - 3/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,

- 4/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

#### **§ 14**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN2, 2MN2, 3MN2)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN2, 2MN2, 3MN2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod zabudowę jednorodzinna,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ obiekty małej architektury,
    - b/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne i miejsca postojowe, nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 1MN2, 2MN2, 3MN2 obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2/ budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i grupowej,
  - 3/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1,
  - 4/ garaży blaszanych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1MN2, 2MN2, 3MN2:
  - 1/ dopuszcza się budowę i przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 2/ w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego ( $LA_{eqN}$  50 dB) w obrębie terenu 1MN2 obowiązuje zakaz budowy zabudowy mieszkaniowej,
  - 3/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
  - 4/ minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki wynosi 20 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz 15 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - 5/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%,
  - 6/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 60%,
  - 7/ powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów 1MN2, 2MN2, 3MN2:
  - 1/ wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 11 m do kalenicy,
  - 2/ wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 m,
  - 3/ dachy budynków należy kształtować jako symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 20°-45°, dopuszcza się dachy wielospadowe,
  - 4/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania elementów refleksyjnych, sidingu oraz blachy,
  - 5/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

#### **§ 15**

##### **Tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne (1U, 2U)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod istniejące obiekty usług komercyjnych,
  - 2/ uzupełniające:



- a/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
  - b/ zieleń urządzona,
  - c/ obiekty małej architektury,
  - d/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 1U, 2U obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1U, 2U:
    - 1/ dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
    - 2/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
    - 3/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 70%,
    - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 0,5.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów 1U, 2U:
    - 1/ obowiązują dachy płaskie,
    - 2/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,
    - 3/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

## § 16

### **Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (1UC, 2UC, 3UC)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC, 2UC, 3UC, ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b/ wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ parkingi, w tym wielopoziomowe,
    - b/ stacje paliw płynnych i gazowych,
    - c/ myjnie samochodowe,
    - d/ place składowe,
    - e/ obiekty gospodarcze i magazynowe,
    - f/ dojścia i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - g/ zieleń urządzona,
    - h/ obiekty małej architektury,
    - i/ obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 3/ dopuszczalne pod wbudowane w obiekty usług komercyjnych usługi służące realizacji celów publicznych, a także tymczasowe lub trwale związane z gruntem wolno stojące urządzenia reklamowe.
2. W granicach terenów 1UC, 2UC, 3UC obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych – wolno stojących urządzeń reklamowych,
  - 2/ zabudowy mieszkaniowej,
  - 3/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1UC, 2UC, 3UC:
  - 1/ dopuszcza się budowę i przebudowę zabudowy, o której mowa w ust. 1, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 2/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - 3/ minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki wynosi 30 m,
  - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,5,
  - 5/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%,
  - 6/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 90%,
  - 7/ powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50% powierzchni działki.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenów 1UC, 2UC, 3UC:
  - 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m,
  - 2/ dopuszcza się dachy płaskie,
  - 3/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania blachy falistej i trapezowej,
  - 4/ zakazuje się budowy ogrodzeń.

## **§ 17**

### **Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ obiekty produkcyjne i magazynowe,
    - b/ składy,
    - c/ obiekty i budynki gospodarcze,
    - d/ budynki administracyjne i biurowe,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ wbudowane i wolnostojące obiekty usług komercyjnych,
    - b/ dojeżdża i podjazdy do budynków oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ zieleń urządzona,
    - d/ obiekty małej architektury,
    - e/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenu P obowiązuje zakaz wznoszenia:
  - 1/ tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 2/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1,
  - 3/ zabudowy mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu P:
  - 1/ dopuszcza się budowę i przebudowę zabudowy usługowej i produkcyjnej z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
  - 2/ dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - 3/ powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - 4/ minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki wynosi 25 m,
  - 5/ wskaźnik intensywności zabudowy nie może być wyższy niż 1,0,
  - 6/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%,
  - 7/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 80%.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu P:
  - 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m,
  - 2/ dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, czterospadowe oraz wielospadowe,
  - 3/ do wykończenia elewacji zakazuje się stosowania sidingu,
  - 4/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

## **§ 18**

### **Tereny ogrodów działkowych (ZD)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod ogrody działkowe,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ dojeżdża i dojazdy oraz drogi wewnętrzne, parkingi i miejsca postojowe nie wyznaczone na rysunku planu,
    - b/ obiekty małej architektury,

- c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d/ budynki gospodarcze.
2. W granicach terenu ZD obowiązuje zakaz wznoszenia:
    - 1/ zabudowy mieszkaniowej,
    - 2/ zabudowy nie wymienionej w ust. 1.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu ZD:
    - 1/ dopuszcza się budowę i przebudowę zabudowy, z zachowaniem warunków określonych w niniejszych ustaleniach,
    - 2/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%,
    - 3/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 20%,
    - 4/ powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 5% powierzchni działki,
    - 5/ w przypadku budowy dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów i miejsc postojowych zakazuje się wykonywania nawierzchni bitumicznych.
  4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie terenu ZD:
    - 1/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej, przy czym nie więcej niż 6 m do kalenicy,
    - 2/ obowiązują dachy dwuspadowe oraz czterospadowe,
    - 3/ zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych; od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m.

## **§ 19**

### **Tereny zieleni (1Z1, 2Z1)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z1, 2Z1 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod zieleń towarzyszącą ciekom wodnym,
  - 2/ uzupełniająca:
    - a/ ciągi piesze oraz trasy rowerowe,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ budynki gospodarcze (wiatraki),
    - d/ kładki piesze,
    - e/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 3/ dopuszczalne pod projektowane kanały łączące w jeden obieg istniejące rowy i zbiorniki wodne przylegające do stawu „Przetok”.
2. W granicach terenów 1Z1, 2Z1 obowiązuje zakaz wznoszenia budynków oraz obiektów nie wymienionych w ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów 1Z1, 2Z1:
  - 1/ wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 95%,
  - 2/ wskaźnik powierzchni zainwestowanej nie może być większy niż 5%.

## **§ 20**

### **Tereny zieleni (Z2)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z2 ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod zadrzewienia,
  - 2/ uzupełniająca:
    - a/ ciągi piesze oraz trasy rowerowe,
    - b/ obiekty małej architektury,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów Z2 obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów innych niż wymienionych w ust. 1.

## § 21

### **Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS ustala się przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod wody powierzchniowe stojące,
  - 2/ uzupełniające pod kładki piesze.
2. W granicach terenów 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS obowiązuje zakaz zabudowy.

## § 22

### **Tereny dróg publicznych (KDGP, KDG, KDL1, KDL2, KDL3, 1KDD, 2KDD, 3KDD)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP, KDG, KDL1, KDL2, KDL3, 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe:
    - a/ jezdnie ulic,
    - b/ zatoki autobusowe oraz urządzenia do obsługi komunikacji zbiorowej,
    - c/ pasy postojowe,
    - d/ drogi serwisowe w terenie KDGP,
    - e/ ciągi i dojścia piesze oraz trasy rowerowe,
    - f/ zieleń urządzona oraz izolacyjna
    - g/ szpalery zieleni wysokiej,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
    - b/ urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
    - c/ obiekty małej architektury,
    - d/ elementy budowli ziemnych (skarpy i ich podparcia konstrukcyjne) oraz odwodnienie korpusu drogi,
    - e/ mosty, tunele i przepusty.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów KDGP, KDG, KDL1, KDL2, KDL3, 1KDD, 2KDD, 3KDD:
  - 1/ zakaz wprowadzania nowych indywidualnych zjazdów na drogi KDGP i KDG, za wyjątkiem dopuszczenia zjazdu na drogę KDGP z drogi serwisowej,
  - 2/ zabezpieczenie miejsc na przystanki komunikacji zbiorowej na drogach KDGP, KDG, KDL1, KDL2, KDL3, 1KDD, 2KDD, 3KDD,
  - 3/ przy lokalizacji zatok autobusowych i miejsc postojowych w ciągu drogi publicznej KDG należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu linii wysokiego napięcia 220 kV ze strefą techniczną oraz przebiegu gazociągu wysokoprężnego ze strefą bezpieczeństwa.

## § 23

### **Tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo (G)**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod urządzenia i sieci infrastruktury gazowniczej,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ dojścia i podjazdy oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu,
    - b/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - c/ obiekty małej architektury,
    - d/ zieleń urządzona.

2. W granicach terenu G zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

#### **§ 24**

#### **Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (1K, 2K)**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1K, 2K ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1/ podstawowe pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury kanalizacyjnej,
  - 2/ uzupełniające:
    - a/ zieleń urządzona,
    - b/ dojścia i dojazdy oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu,
    - c/ urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 1K, 2K zakazuje się wznoszenia innych obiektów niż wymienione w ust. 1.

#### **ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe**

#### **§ 25**

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt. 12/ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy:
  - 1/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN1, 2MN1, 1MN2, 2MN2, 3MN2, 1U, 2U – 10%,
  - 2/ dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC, 2UC, 3UC, P – 5%,
  - 3/ dla pozostałych terenów – 1%.

#### **§ 26**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

#### **§ 27**

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
mgr Jolanta Moćko