

**Uchwała nr LX/1390 /06  
Rady Miasta Katowice**

**z dnia 29 maja 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach**

Na podstawie art. 18 ust 2 punkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm. ) art. 3 ust. 1 art. 20 ust. 1, art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm. ) po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice ”

**Rada Miasta Katowice  
uchwała :**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic :  
Kościuszki – Kolejowa – Rzepakowa w Katowicach**

Rozdział 1

**Przedmiot planu**

§ 1.1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki – Kolejowa – Rzepakowa w Katowicach (zwanych dalej w skrócie w niniejszej uchwale „ planem ”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami :

- 1) Załącznik nr 1 stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1 : 2 000 pod nazwą „Rysunek planu” ;
- 2) Załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcia Rady Miasta Katowice w sprawie uwag zgłoszonych do planu pod nazwą „wnioski do planu – rozstrzygnięcie” ;
- 3) Załącznik nr 3 zawierający rozstrzygnięcia Rady Miasta Katowice w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Granice planu, w obrębie których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały oraz jej załączników, określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązują :  
ustalenia zawarte w poniżej wymienionych rozdziałach :

- Rozdział 1 - Przedmiot planu
- Rozdział 2 - Ustalenia ogólne
- Rozdział 3 - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- Rozdział 5 - Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- Rozdział 6 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- Rozdział 7 - Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 8 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- Rozdział 9 - Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Rozdział 10 - Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu
- Rozdział 11 - Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości
- Rozdział 12 - Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Rozdział 13 - Ustalenia końcowe

2. następujące ustalenia planu wyrażone graficznie na rysunku planu :

- a) granice terenów objętych planem ;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania :
  - określone ściśle ;
  - określone orientacyjnie ;
- c) przeznaczenie terenu określone symbolami cyfrowo – literowymi ;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy ;
- e) obowiązujące linie zabudowy ;
- f) orientacyjny przebieg istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi, kontrolowanymi i technicznymi ;
- g) oznaczenie terenów i wyznaczonych do objęcia lokalną ochroną konserwatorską ;
- h) granice terenów górniczych ;
- i) strefy zakazu zabudowy z tytułu sąsiedztwa linii kolejowej.

3. Pozostałe oznaczenia rysunku planu nie stanowią jego ustaleń.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) **ustawie** - należy rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717) z późniejszymi zmianami ;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki – Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach ;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki – Kolejowej – Rzepakowej w Katowicach, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik do Uchwały, będący integralną częścią ustaleń planu ;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem ;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo – literowym ;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony na mapie ewidencyjnej i oznaczony numerem w rejestrze gruntów ;
- 7) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ;
- 8) **przeznaczeniu terenu** (bez bliższego określenia) - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe ;
- 9) **„adaptacji przeznaczenia terenu”** należy rozumieć utrzymanie dotychczasowych funkcji użytkowania i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem warunków wynikających z innych ustaleń planu ;
- 10) **„adaptacji obiektów”** należy rozumieć utrzymanie dotychczasowych funkcji i sposobu użytkowania istniejących obiektów, z dopuszczeniem możliwości przebudowy, modernizacji , rozbudowy i remontów, a także zmian w sposobie użytkowania całości lub części obiektu w zakresie wynikającym z innych ustaleń planu ;
- 11) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć pożądaną realizację danego ustalenia, która nie jest warunkiem koniecznym ;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu przeznacza się więcej niż 60 % powierzchni terenu lub powierzchni całkowitej obiektów i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu określone jako uzupełniające ;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony w planie sposób użytkowania części terenu lub obiektu, który może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na warunkach określonych w planie ;

- 14) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu.  
Przez „powierzchnię całkowitą budynków” należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na terenie liczonej po zewnętrznym obrysie ścian (przegród zewnętrznych) ;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której jest wymagane usytuowanie elementów elewacji budynków lub ich części ; w przypadku, gdy jedna działka przylega do więcej niż jednej drogi publicznej i w związku z tym wyznaczono na niej więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy wymagane jest dowiązanie zabudowy co najmniej do jednej z wyznaczonych linii ;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy kształtowaną dowolnie, lecz której nie może przekroczyć żaden punkt rzutu budynku ;
- 17) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć :
- wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji naziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przykrycia
  - lub wysokość zabudowy może być też określona liczbą kondygnacji nadziemnych ;
- 18) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków w obrysie murów zewnętrznych, mierzonych przy gruncie ;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nieutwardzony i niezadaszony na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im stałą roślinność ;
- 20) **terenach wytwórczości** - należy rozumieć działalność gospodarczą o charakterze rzemiosła produkcyjnego i przemysłu nieuciążliwego ;
- 21) **terenach magazynów** – należy rozumieć tereny przeznaczone do składowania surowców i towarów w obiektach zamkniętych (budynkach) lub pod wiatami ;
- 22) **terenach składów** - należy rozumieć tereny utwardzonych i niezadaszonych placów przeznaczone do składowania surowców i towarów ;
- 23) **strefach ochronnych, kontrolowanych i technicznych** - należy przez to rozumieć pasy terenu położone po obu stronach osi sieci lub otaczające urządzenia infrastruktury technicznej, objęte zakazem lub ograniczeniem zabudowy i umożliwiające dostęp do tej sieci w celach jej realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniające bezpieczeństwo ich użytkowania, a których szerokości określają przepisy odrębne ;
- 24) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi ;
- 25) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci naziemne i podziemne, a także urządzenia służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu i oczyszczaniu ścieków, zaopatrzeniu w ciepło, gaz, energię elektryczną i zapewniające obsługę teletechniczną.

### Rozdział 3

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Obszar objęty planem o powierzchni 99,10 ha obejmuje tereny zainwestowania miejskiego : przemysłowe, przemysłowo – składowe, komunikacyjne, usługowe i mieszkaniowe, które na skutek restrukturyzacji gospodarczej i rosnących potrzeb rozbudowy niewydolnych układów komunikacyjnych wymagają określenia nowych zasad i warunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obszaru objętego planem, ustala się :

1. następujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu :

- obowiązujące linie zabudowy ;
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Jeśli na rysunku planu nie wyznaczono obowiązujących ani nieprzekraczalnych linii zabudowy odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni lub działki należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się realizację budynków i budowli w granicy działki, jeśli nie wyznaczono w rysunku planu linii zabudowy, a przy granicy działki są zlokalizowane istniejące budynki.

4. Adaptuje się i obejmuje ochroną ukształtowane zespoły istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej położonej w rejonach ulic : Warzywnej, Kłodnickiej, Stalowej, Sarmackiej i Zadole .

5. Lokalną ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty i zespoły obiektów o wartościach historycznych, urbanistycznych i architektonicznych oznaczone na rysunku planu.

6. Ustala się możliwość uzupełnienia zespołów mieszkaniowych i podniesienia standardu środowisk zabudowy mieszkaniowej istniejącej.

7. Ustala się zasadę przekształceń funkcjonalnych terenów przemysłowych w kierunku wielofunkcyjnych obszarów przemysłu, wytwórczości, towarzyszących usług i zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji .

8. Wyklucza się możliwość realizacji nowych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>, które obciążąby nadmiernie drogowy układ komunikacyjny.

9. Dla odciążenia tras drogowych :

- a) Ustala się alternatywne trasy rozbudowy masowej komunikacji łączącej śródmieście z południowymi dzielnicami Katowic (np. tramwaju, trolejbusu, itp.) ;
- b) Ustala się rozbudowę i modernizację istniejących ulic : Kościuszki, Kolejowej i Rzepakowej wraz z przebudową skrzyżowań :
  - Kościuszki - Kolejowej
  - Kościuszki – Rzepakowej – Kłodnickiej
  - Rzepakowej – Kolejowej.

10. Dla poprawy regionalnej obsługi pasażerskiej ustala się lokalizację Międzynarodowego Dworca Autobusowego przy ulicy Rzepakowej.

11. Dla poszczególnych terenów ustala się :

- a) zakaz zabudowy więcej niż 80 % powierzchni działki ;
- b) obowiązujące linie zabudowy lub nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu i w niniejszej uchwale ;
- c) parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz gabaryty obiektów ustalone w rozdziale 5 niniejszej uchwały ;
- d) obowiązek stosowania wysokich standardów estetycznych dla noworealizowanej zabudowy ;
- e) zakaz wznoszenia obiektów o charakterze tymczasowym wykonanych z materiałów o niskiej trwałości ;
- f) ograniczenie możliwości stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych zgodnie z szczegółowymi ustaleniami.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 5.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych jeśli zostaną uwzględnione zalecenia dotyczące ograniczenia negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a zasięg negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko nie przekraczałby granicy działki do której inwestor ma tytuł prawny.

**§ 6.** 1. Ustala się, że emisja zanieczyszczeń atmosferycznych nie może powodować zagrożenia jakości sanitarnej powietrza atmosferycznego, musi być zgodna z obowiązującymi w tym zakresie standardami, a zasięg oddziaływania związanej z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych musi ograniczyć się do granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego polegający :

- 1) na zapobieganiu wprowadzeniu do powietrza pyłów i gazów w ilości przekraczającej dopuszczalne wartości określone przepisami odrębnymi ;
- 2) realizacji zaopatrzenia w ciepło z wykorzystaniem wyłącznie proekologicznych systemów ciepłych ( np. energii elektrycznej, sieci ciepłowniczej zdalaczynnej oleju opałowego, gazu ) ;
- 3) zakazie realizacji kotłowni lokalnych bazujących na bezpośrednim spalaniu nieuszlachetnionego węgla lub odpadów.

**§ 7.** Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się :

- 1) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków komunalnych, przemysłowych i wód opadowych bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych ;
- 2) nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych kanalizacją miejską do oczyszczalni ścieków ;
- 3) nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych odprowadzanych ze szczelnych nawierzchni : dróg, ulic, placów publicznych, parkingów do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, do ziemi lub do wód powierzchniowych ;
- 4) nakaz unieszkodliwienia i podczyszczenia ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej - wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzanie ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego do kanalizacji wg obowiązujących przepisów prawa wodnego ;
- 5) nakaz realizacji odprowadzenia ścieków systemem rozdzielczym ;
- 6) zakaz prowadzenia gospodarki ściekami bytowymi poza systemem kanalizacji miejskiej ;
- 7) dopuszcza się prowadzenie odrębnych systemów oczyszczania ścieków dla obiektów przemysłowych pod warunkiem spełnienia wymogów określonych wyżej.

**§ 8.** Dla ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się :

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 2) nakaz magazynowania substancji niebezpiecznych służących produkcji lub będących odpadami tej produkcji w sposób zapewniający całkowitą izolację od powierzchni gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych.

**§ 9.** Dla zachowania korytarzy ekologicznych i warunków przewietrzania obszaru ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych według parametrów :

- 1) powierzchnia biologiczna w powierzchni działki nie może być mniejsza niż określono w ustaleniach rozdziału 5 ;
- 2) co najmniej 30 % zieleni należy zrealizować jako jedną wydzieloną grupę zieleni chyba, że szczegółowe ustalenia niniejszego planu stanowią inaczej ;
- 3) zaleca się lokalizowanie zieleni wysokiej na działce z zachowaniem kierunku wschód – zachód ;
- 4) zakazuje się zarurowywania rzeki Kłodnicy na odcinku od linii kolejowej do ul. Rzepakowej.

**§ 10.** W celu wyeliminowania przekroczeń emisji hałasu ustala się obowiązek wyciszenia urządzeń wentylacyjnych.

## Rozdział 5

### **Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 11.** Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązują następujące ustalenia ogólne :

1. Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi na rysunku planu.

2. Przeznaczenie terenu oznaczono odpowiednim symbolem, a tereny o tym samym przeznaczeniu, a innych warunkach zabudowy lub stawce procentowej od wzrostu wartości nieruchomości oznaczono kolejnymi numerami (za symbolem) .

3. Jeśli teren objęty liniami rozgraniczającymi oznaczono jednym symbolem przeznaczenia oznacza to przeznaczenie podstawowe.

4. Jeśli teren oznaczono więcej niż jednym symbolem przeznaczenia oznacza to możliwość realizacji wszystkich wskazanych przeznaczeń terenu na warunkach ustalonych w niniejszym planie.

5. Jeśli jeden z symboli przeznaczenia terenu został objęty nawiasem oznacza to przeznaczenie docelowe.

6. Przeznaczeniu terenu określonym odpowiednim symbolem zawsze może towarzyszyć występujące przeznaczenia uzupełniające : zieleń urządzona, mała architektura, oświetlenie, dojazdy wewnętrzne, ścieżki piesze i rowerowe oraz niezbędne podziemne i nadziemne urządzenia infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń rozdziału 9.

W terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi pas terenu położony pomiędzy nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulice może być wykorzystany wyłącznie na cele infrastruktury technicznej, dojazdy, parkingi i zieleń urządzone.

7. Ustala się obowiązek :

- 1) zagospodarowywania terenu oraz nadanie nowoprojektowanej zabudowie formy architektonicznej nawiązującej do otoczenia w sposób zapewniający ład przestrzenny i harmonijne wpisanie w krajobraz ;
- 2) realizacja nowej zabudowy (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej) wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 500m<sup>2</sup>, o szerokości od strony drogi dojazdowej nie mniejszej niż 18 m ;
- 3) realizacji zainwestowania terenów przeznaczonych na cele publiczne
  - a) z zapewnieniem dostępności osobom niepełnosprawnym ;
  - b) z segregacją ruchu pieszego i kołowego ;
- 4) odtworzenia drzewostanu w wypadku usunięcia drzew (w tym samym lub innym miejscu w mieście) ;
- 5) wtórne zagospodarowanie humusu.

8. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę kubatury obiektów z uwzględnieniem innych ustaleń planu.

9. W terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych przekształcania terenu przez niwelację w sposób nie pogarszający warunków użytkowania działek sąsiednich oraz do poziomu sąsiadujących dróg publicznych. Przekształcenie to może nastąpić wyłącznie w powiązaniu z inwestycją budowlaną realizowaną zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**§ 12.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania i realizacji wolnostojących reklam.

**§ 13.** 1. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się chowu i hodowli zwierząt większych niż 0,8 DPJ za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem RM, gdzie dopuszcza się możliwość hodowli zwierząt o łącznej wielkości 12 - 15 DPJ.

2. Na pozostałych terenach dopuszcza się hodowlę zwierząt domowych w ilości nie większej niż :

- 2 sztuki na 1 mieszkanie na terenach oznaczonych symbolami : MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW,U, P2 (MN),
- 3 sztuki na działkę w terenach oznaczonych symbolami : MU, MU1, U,MN, MNs,
- 5 sztuk - na działkach pozostałych o różnych przeznaczeniach.

**§ 14.** Na terenie objętym planem zakazuje się :

- 1) przeznaczania terenu, jego użytkowania, realizacji i zagospodarowania w sposób inny niż ustalono w niniejszym planie ;

- 2) zagospodarowania terenu o niższym udziale powierzchni biologicznie czynnej niż ustalono w § 17 niniejszej uchwały w odniesieniu do poszczególnych terenów.

**§ 15.** Na terenie objętym planem wyodrębniono następujące przeznaczenie terenu i odpowiadające mu symbole :

- 1) KDS - tereny dróg ekspresowych ;
- 2) KDS/KDG - tereny skrzyżowania dróg klasy technicznej S i G ;
- 3) KDS/KDZ - tereny skrzyżowania dróg klasy technicznej S i Z ;
- 4) KDS/KD - tereny skrzyżowania dróg klasy technicznej Z i dróg niższych klas ;
- 5) KDG - tereny dróg klasy technicznej G ;
- 6) KDG/KDZ - tereny skrzyżowania dróg klasy technicznej G i Z ;
- 7) KDZ - tereny dróg klasy technicznej Z ;
- 8) KDL - tereny dróg klasy technicznej L ;
- 9) KDD - tereny dróg klasy technicznej D ;
- 10) KDW - tereny dróg wewnętrznych ;
- 11) KK,ZD - tereny kolejowe z dopuszczeniem użytkowania jako ogrody działkowe ;
- 12) KS - tereny obsługi komunikacji i transportu ;
- 13) KSP - tereny stacji paliw ;
- 14) KSp - tereny parkingów ;
- 15) KT - tereny komunikacji tramwajowej ;
- 16) KS, U - tereny obsługi komunikacji i usług ;
- 17) U,KS - tereny usług, obsługi komunikacji i transportu, magazynów i wytwórczości ;
- 18) KDA - tereny międzynarodowego dworca autobusowego ;
- 19) U - tereny usług komercyjnych ;
- 20) UH, KS - tereny usług handlu z towarzyszącymi urządzeniami komunikacji ;
- 21) UG - tereny usług gastronomii ;
- 22) UAF - tereny usług administracji i finansów ;
- 23) P - tereny przemysłu, wytwórczości, magazynów i składów ;
- 24) PU - tereny przemysłu, wytwórczości, magazynów, składów i usług ;
- 25) P (MN) - tereny przemysłu, magazynów i składów - docelowo przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy ;
- 26) R - tereny rolne ;
- 27) RM - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej ;
- 28) RO (MU) - tereny ogrodnictwa – docelowo przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami ;
- 29) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ;
- 30) MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługowo - biurową
- 31) MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej ;
- 32) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami ;
- 33) U,MN - tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową ;
- 34) U,MN (KS,ZU) - tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, docelowo tereny obsługi komunikacji i zieleni urządzonej
- 35) E - tereny urządzeń elektroenergetycznych ;
- 36) G - tereny urządzeń gazowych ;
- 37) ZU - tereny zieleni urządzonej ;
- 38) ZD - tereny ogrodów działkowych ;
- 49) ZL - tereny lasów ;
- 40) Ws - tereny wód śródlądowych.

**§ 16.** Na terenie objętym planem wyznacza się strefy zakazu zabudowy wynikające z sąsiedztwa linii kolejowych.

§ 17. Ustala się następujące szczegółowe przeznaczenie i warunki realizacji terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonych odpowiednimi symbolami :

1. Tereny oznaczone symbolem **KDS** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – ulicy Kościuszki pełniącej funkcję krajowej drogi ekspresowej nr 81.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu z możliwością rozbudowy i modernizacji ;
- b) zachowanie szerokości ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami rysunku planu ;
- c) minimalna odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni – zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a w przypadku ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- d) realizacja rozwiązań technicznych zgodnie z warunkami technicznymi odpowiednimi dla klasy technicznej drogi i określonymi przepisami odrębnymi.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) zakazuje się bezpośrednich zjazdów i wjazdów na drogę oznaczoną symbolem KDS z terenów działek sąsiednich z drogą ;
- d) lokalizowanie obiektów handlowych ( kiosków i straganów ).

3) Dopuszcza się :

- a) realizację wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań, po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- b) zmianę klasy technicznej drogi przez zarządcę systemu jeśli wynika to z warunków obciążenia ruchem ;
- c) adaptację i lokalizowanie linii tramwajowej ;
- d) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- e) lokalizowanie pasów zieleni izolacyjnej, możliwie w najbardziej zewnętrznej części pasa drogowego ;
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej ;
- g) lokalizowanie urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- h) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych.

2. Tereny oznaczone symbolem **KDS/KDG** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – skrzyżowanie ekspresowej drogi krajowej nr 81 oznaczonej symbolem KDS z ulicą Kolejową klasy technicznej G .

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) realizacja skrzyżowania z uwzględnieniem wymagań odpowiednich do warunków technicznych wynikających z obciążenia skrzyżowania ruchem oraz przepisów odrębnych ;
- b) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić odpowiednie rozwiązania dla :
  - trasy linii tramwajowej wg przebiegu oznaczonego na rysunku planu ;
  - trasy ścieżki rowerowej przebiegającej w ulicy Kolejowej i Jankego ;
  - bezpieczne powiązania piesze ;
- c) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić warunki przebudowy systemu kanalizacji deszczowej dla ochrony terenów sąsiednich dla ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) zakazuje się bezpośrednich zjazdów i wjazdów na drogę oznaczoną symbolem KDS z terenów działek sąsiednich z drogą ;
- d) lokalizowanie obiektów handlowych, w tym kiosków i straganów.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja wjazdów, wyjazdów, pasów włączeń oraz prowadzenie linii tramwajowej ;
- b) realizacji chodników dla pieszych i trasy rowerowej ;
- c) wyznaczanie zatok dla autobusów ;



- d) wyznaczanie przystanków tramwajowych i autobusowych ;
- e) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej ;
- g) lokalizowanie zieleni urządzonej.

3. Tereny oznaczone symbolem **KDS/KDZ** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – skrzyżowania ulicy Kościuszki pełniącej funkcję ekspresowej, krajowej drogi nr 81 z ulicą Rzepakową klasy technicznej G i ulicą Kłodnicką klasy technicznej L.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptacja istniejącego dwupoziomowego skrzyżowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji ;
- b) przy przebudowie, rozbudowie lub modernizacji skrzyżowania należy w rozwiązaniach technicznych uwzględnić :
  - ewentualny przebieg linii tramwajowej ;
  - bezpieczny przebieg powiązań pieszych i rowerowych ;
- c) w rozwiązaniach technicznych należy uwzględnić przepisy odrębne w zakresie wymagań i odpowiednich warunków technicznych wynikających z funkcji i klasy technicznej dróg oraz obciążenia skrzyżowania ruchem.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) zakazuje się bezpośrednich zjazdów i wjazdów na drogę oznaczoną symbolem KDS z terenów działek sąsiednich z drogą ;
- d) lokalizowanie obiektów handlowych, w tym kiosków i straganów.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja nowych zjazdów, wjazdów, pasów włączeń ;
- b) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- c) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej ;
- d) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- e) lokalizowanie linii tramwajowej wraz z przystankami ;
- f) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych.

4. Tereny oznaczone symbolem **KDS/KD** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – ulicy Kościuszki pełniącej funkcję ekspresowej krajowej drogi nr 81 wraz z towarzyszącymi drogami dojazdowymi i zielenią towarzyszącą.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptacja istniejącego zainwestowania drogowego z możliwością rozbudowy i modernizacji ;
- b) rozbudowa istniejącego zespołu dróg musi być realizowana z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie obowiązujących warunków technicznych.

2) Zakazy :

- a) realizacja zagospodarowania terenu w sposób :
  - naruszający przepisy odrębne
  - naruszający inne ustalenia niniejszego planu
- b) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym ;
- c) stosowanie rozwiązań stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- d) lokalizowanie obiektów handlu ( kiosków i straganów ) ;
- e) nieuzasadnione potrzebami ruchu likwidowanie istniejącej zieleni urządzonej.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja nowych zjazdów, wjazdów, pasów włączeń ;

- b) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- c) lokalizowanie linii tramwajowej wraz z przystankami ;
- d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej ;
- e) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- f) zmiana klasy technicznej ulicy Kościuszki jeśli będzie to wynikało z analizy jej obciążenia ruchem ;
- g) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów ;
- h) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych ;
- i) lokalizowanie terenów zieleni.

#### 4) Zalecenia :

- a) utrzymanie co najmniej 70% istniejących terenów zieleni w obrębie terenu oznaczonego symbolem KDS/KD.

5. Tereny oznaczone symbolem **KDG** przeznacza się na cele komunikacji drogowej – ulicy Kolejowej klasy technicznej G.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

#### 1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie drogi z możliwością jej modernizacji i rozbudowy do parametrów technicznych klasy G ;
- b) ustala się nakaz zachowania minimalnej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających 40 m lub więcej, jeśli tak wyznaczono na rysunku planu ;
- c) zachowanie odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a w razie ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- d) realizacja rozwiązań technicznych zgodnie z warunkami technicznymi odpowiednimi dla klasy technicznej drogi i określonymi przepisami odrębnymi.

#### 2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) lokalizowanie obiektów handlowych ( kiosków i straganów ) ;
- d) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych.

#### 3) Dopuszczenia :

- a) realizacja wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- b) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- c) lokalizowanie linii tramwajowej ( lub trolejbusowej ) ;
- d) lokalizowanie przystanków autobusowych ;
- e) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnych ;
- f) lokalizowanie zieleni urządzonej, w tym pasów zieleni izolacyjnej ;
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- h) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych.

6. Tereny oznaczone symbolem **KDG/KDZ** przeznacza się na cele komunikacji drogowej skrzyżowanie ulicy Rzepakowej klasy technicznej Z z ulicą Kolejową klasy technicznej G.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

#### 1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie drogowe ( w tym wjazd i wyjazd ze skrzyżowania na drogę wewnętrzną, obsługującą tereny usług po południowej stronie ulicy Kolejowej ) z możliwością modernizacji i przebudowy ;
- b) zachowanie odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a w razie ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;

- c) lokalizowanie obiektów handlowych ( kiosków i straganów ) ;
- d) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- b) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- c) lokalizowanie linii tramwajowej ( lub trolejbusowej ) ;
- d) lokalizowanie przystanków autobusowych i tramwajowych ;
- e) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych ;
- f) lokalizowanie zieleni urządzonej, w tym pasów zieleni izolacyjnej ;
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- h) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych.

7. Tereny oznaczone symbolem **KDZ** przeznacza się na cele komunikacji drogowej ulicy Rzepakowej klasy technicznej Z.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie drogi z możliwością jej rozbudowy (2 jezdnie na całym przebiegu) ;
- b) zachowanie odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a w razie ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- c) wyjazdy i wjazdy na teren drogi z terenów przyległych należy realizować przez układ ulic lokalnych i dojazdowych, a w razie braku takiej możliwości przez wjazdy zgrupowane.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie ;
- b) stosowanie rozwiązań technicznych stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) lokalizowanie obiektów handlowych, w tym kiosków i straganów ;
- d) lokalizowanie miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja wjazdów, zjazdów, pasów włączeń i skrzyżowań po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- b) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- c) lokalizowanie linii tramwajowej ( lub trolejbusowej ) ;
- d) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnych ;
- e) lokalizowanie zieleni urządzonej, w tym pasów zieleni izolacyjnej ;
- f) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;
- g) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych.

8. Tereny oznaczone symbolem **KDL** przeznacza się na cele komunikacji drogowej ulicy Jankego, Kłodnickiej i Stalowej klasy technicznej L.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie drogi z możliwością jej rozbudowy ;
- b) ustala się odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, a w razie ich braku zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- c) realizacja rozwiązań technicznych zgodnie z warunkami technicznymi odpowiednimi dla klasy technicznej drogi i określonymi przepisami odrębnymi ;
- d) adaptuje się istniejącą ścieżkę rowerową w ciągu ulicy Jankego.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem ;
- b) stosowanie rozwiązań stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja wjazdów, zjazdów i skrzyżowań po uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi ;

- b) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów w formie zatok parkingowych ;
- c) lokalizowanie zatok autobusowych i wiat przystankowych ;
- d) lokalizowanie linii tramwajowej lub trolejbusowej ;
- e) lokalizowanie zieleni urządzonej ;
- f) lokalizowanie ścieżek pieszych i rowerowych ;
- g) lokalizowanie obiektów i urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej ;
- h) lokalizowanie małych obiektów handlowych ( kiosków i straganów ) za zgodą zarządcy drogi.

9. Tereny oznaczone symbolem **KDD, KDD1 i KDD2** przeznacza się na cele komunikacji drogowej ulic klasy technicznej D.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące drogi dojazdowe z zaleceniem ich docelowej rozbudowy do parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym szerokości w liniach rozgraniczających 10 m ;
- b) dla noworealizowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD1 i KDD2 ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 10 m ;
- c) realizacja rozwiązań technicznych dla ulic oznaczonych symbolem KDD zgodnie z warunkami technicznymi odpowiednimi dla klasy technicznej D i określonymi w przepisach odrębnych.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem ;
- b) stosowanie rozwiązań stanowiących bariery w swobodnym poruszaniu się osób niepełnosprawnych ;
- c) lokalizowanie małych obiektów handlowych ( kiosków i straganów ) za zgodą zarządcy drogi

3) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie zieleni urządzonej i ścieżek rowerowych pod warunkiem poszerzenia wyznaczonej planem szerokości ulicy (w liniach rozgraniczających), w uzgodnieniu z właścicielami posesji przylegających do ulicy.

10. Tereny oznaczone symbolem **KDW, KDW1, KDW2** przeznacza się na cele dróg wewnętrznych, obsługujących więcej niż 3 użytkowników. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone i nie oznaczone na rysunku planu z możliwością ich rozbudowy lub likwidacji ;
- b) przy realizacji dróg wewnętrznych, należy uwzględnić ich szerokość i promień skrętu umożliwiające dojazdy wozów pożarniczych.

2) Zakazy :

- a) likwidacja drogi wewnętrznej bez zapewnienia alternatywnego dojazdu korzystającym z niej użytkownikom.

3) Dopuszczenia :

- a) likwidacja drogi wewnętrznej ;
- b) realizacja nowych dróg wewnętrznych w obrębie terenów o innym przeznaczeniu ;
- c) w razie likwidacji drogi wewnętrznej teren przez nią zajmowany może być wykorzystany jako tereny sąsiadujące lub tereny zieleni.

11. Tereny oznaczone symbolem **KDX** przeznacza się na cele dróg pieszych.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy : brak

2) Zakazy : likwidacja dróg pieszych na odcinku krótszym niż długość drogi KDX wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3) Dopuszczenia :

- a) realizacja zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej ;
- b) likwidacja drogi pieszej i jej wykorzystanie na cele zieleni urządzonej lub w taki sam sposób jak terenów sąsiednich (t.j. przyległych do linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDX).

12. Tereny oznaczone symbolem **KK,ZD** przeznacza się na cele kolejowe z dopuszczeniem użytkowania jako ogrody działkowe.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) Nakazy :
  - a) ustala się jako funkcję podstawową przeznaczenie terenu na cele urządzeń kolejowych ;
  - b) jako funkcję uzupełniającą ustala się przeznaczenie na cele ogrodów działkowych.
- 2) Zakazy :
  - a) realizacja zainwestowania bez zgody zarządcy kolei ;
  - b) lokalizowanie zabudowy nie związanej z funkcją podstawową lub uzupełniającą.
- 3) Dopuszczenia :
  - a) realizacja ogrodów działkowych po uzyskaniu zgody zarządcy terenami kolejowymi ;
  - b) realizacja ogrodów działkowych według obowiązujących przepisów odrębnych ;
  - c) realizacja parkingów związanych z obsługą ogrodów działkowych ;
  - d) lokalizowanie pasów zieleni izolacyjnej ;
  - e) lokalizowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej ;
  - f) realizacja urządzeń kolejowych i infrastruktury kolejowej.

13. Tereny oznaczone symbolem **KS** przeznacza się na cele obsługi komunikacji i transportu .

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu należy realizować jako bazy transportowe, zajezdnie autobusowe, stacje paliw, w tym LPG, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, zespoły garażowe, parkingi, myjnie samochodowe, place manewrowe, salony samochodowe, itp.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne obejmuje obiekty administracyjno - biurowe, socjalno – oświatowe, usługi gastronomii i handlu związane z motoryzacją, zielenią urządzoną, infrastrukturę techniczną.
- 3) Nakazy :
  - a) współczynnik intensywności zabudowy : 0,8 – 2,0 ;
  - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni terenu ( lub działki ) ;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15 % powierzchni terenu, z czego połowę należy zrealizować przy granicy terenu ( lub działki ) ;
  - d) wysokość zabudowy
    - dla urządzeń obsługi komunikacji - nieprzekraczająca uzasadnionych potrzeb technicznych ;
    - dla obiektów towarzyszących - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne ;
  - e) realizacja dróg wewnętrznych z uwzględnieniem parametrów wymaganych dla dróg pożarowych ;
  - f) przy realizacji stacji paliw i myjni należy stosować odpowiednio ustalenia niniejszej uchwały dla terenu oznaczonego symbolem KSP.
- 4) Zakazy :
  - a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym ;
  - b) lokalizowanie usług handlu nie związanego z usługami motoryzacyjnymi ;
  - c) budowa od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych ;
  - d) lokalizowania pojedynczych garaży dla potrzeb osób fizycznych.
- 5) Dopuszczenia
  - a) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ;
  - b) lokalizowanie zespołów garaży dla obsługi ludności, przy czym zespół garaży nie może być mniejszy niż 20 boksów.

14. Tereny oznaczone symbolem **KSP** przeznacza się na cele obsługi komunikacji i transportu jako stacje paliw.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) Ustala się jako przeznaczenie podstawowe stacje paliw ( w tym LPG ).
- 2) Ustala się przeznaczenie uzupełniające – typowe dla stacji paliw, w tym :
  - obiekty usługowo – handlowe o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> ;
  - myjnia samochodowa ;
  - obiekty gastronomiczne o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> ;

- parkingi ;
- zieleń urządzona.

## 3) Nakazy :

- a) współczynnik intensywności zabudowy : 0,2 – 0,3 ;
- b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - 30 % powierzchni terenu lub działki ;
- c) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja ;
- d) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 7% powierzchni terenu lub działki ;
- e) powierzchnię biologicznie czynną należy realizować w formie zieleni urządzonej ;
- f) powierzchnię parkingów i dojazdów należy realizować jako nawierzchnię szczelną ;
- g) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych przed odprowadzaniem do kanalizacji;
- h) wyposażenia obiektów gastronomicznych w separatory tłuszczów;
- i) wyposażenia myjni i stacji paliw w separatory wraz z osadnikami.

## 4) Zakazy :

- a) zakaz zagospodarowania i realizacji obiektów w sposób inny niż ustalono w planie.

## 5) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie infrastruktury technicznej.

15. Tereny oznaczone symbolem **KSp** przeznacza się na cele parkingów.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

## 1) Nakazy :

- a) realizowanym parkingom należy zapewnić szczelną nawierzchnię ;
- b) realizowanym parkingom należy zapewnić odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej po ich uprzednim podczyszczeniu.

## 2) Zakazy :

- a) zakaz zabudowy, w tym zakaz przeznaczenia terenu parkingów na cele garaży

## 3) Dopuszczenia :

- a) realizacja infrastruktury technicznej.

## 4) Zalecenia :

- a) lokalizowanie zieleni urządzonej.

16. Tereny oznaczone symbolem **KT** przeznacza się na cele komunikacji tramwajowej.

1) Na terenie oznaczonym symbolem KT adaptuje się istniejące obiekty komunikacji tramwajowej oraz mogą być realizowane :

- a) nowe obiekty infrastruktury komunikacji tramwajowej ;
- b) inne obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej ;
- c) tereny handlu i usług o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300 m<sup>2</sup> ;
- d) tereny zieleni.

Dla wymienionych w ust.16 terenów obowiązują następujące ustalenia :

## 2) Nakazy :

- a) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 25 % powierzchni terenu ;
- b) odwodnienia torowiska z odprowadzaniem wód do kanalizacji.

## 3) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem terenu ;
- b) przekraczania wysokości zabudowy powyżej 2 kondygnacji nadziemnych i 8 m ;
- c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

## 4) Dopuszczenia :

- przebudowa urządzeń linii tramwajowej na linię trolejbusową.

17. Tereny oznaczone symbolami **KS,U** **KS,U 1** **KS,U 2**, **KS,U 3** oraz **KS,U 4** przeznacza się na cele obsługi komunikacji, transportu i towarzyszących usług wraz z zielenią towarzyszącą.

Adaptuje się istniejące zainwestowanie na cele określone w niniejszym planie.

1) Jako przeznaczenie podstawowe ustala się przeznaczenie na cele obsługi komunikacji.

2) Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się przeznaczenie na cele usług komercyjnych np. biurowo – handlowych, zieleń urządzoną i infrastrukturę techniczną ;

3) Ustala się następujące proporcje przeznaczenia terenu :

- a) dla potrzeb obsługi komunikacji i wytwórczości należy przeznaczyć nie mniej niż 60% powierzchni terenu, w tym na terenach oznaczonych symbolami KS,U1, KS,U2 należy rezerwować tereny dla rozbudowy i obsługi międzynarodowego dworca autobusowego, w tym parkingów strategicznych ;
- b) dla potrzeb usług i innych dopuszczonych przeznaczeń terenu należy przeznaczyć nie więcej niż 30% powierzchni terenu ;
- c) dla potrzeb towarzyszącej zieleni urządzonej należy przeznaczyć nie mniej niż 10% powierzchni terenu.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

4) Nakazy :

- a) przy realizacji przeznaczenia „ obsługi komunikacji i transportu ” należy stosować ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem KS ;
- b) przy realizacji przeznaczenia terenu na cele wytwórczości \ i usług (w nowych obiektach), należy stosować następujące ustalenia :
  - współczynnik intensywności zabudowy : 1,0 – 2,0 ;
  - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni terenu lub działki ;
  - wysokość zabudowy – bez ograniczeń ;
- c) nowe powierzchnie usługowe mogą być realizowane wyłącznie w budynkach o wysokości co najmniej 4 kondygnacji
- d) przy realizacji obiektów i zagospodarowania terenu należy zapewnić swobodny do nich dostęp osobom niepełnosprawnym ;
- e) zachować dbałość o osiągnięcie wysokich walorów architektonicznych i przestrzennych ;
- f) realizacja miejsc postojowych dla samochodów w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

5) Zakazy :

- a) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych ;
- b) lokalizacja wielkopowierzchniowych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> ;

6) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie infrastruktury technicznej, dojazdów i placów manewrowych ;
- b) adaptacje istniejącego zainwestowania ;
- c) likwidacje istniejącego zainwestowania ;
- d) lokalizacja zieleni urządzonej, izolacyjnej, ścieżek pieszych i rowerowych ;
- e) na terenie oznaczonym symbolem KS,U3 mogą być realizowane (w miarę potrzeb) elementy węzła drogowego KDS/KDG w uzgodnieniu z władającym gruntem.

18. Tereny oznaczone symbolami **U,KS, U,KS 1 i U,KS 2** przeznacza się na cele usług, obsługi komunikacji i transportu, magazynów i wytwórczości .

1) Ustala się równoważność przeznaczeń podanych wyżej, które mogą być realizowane w zależności od potrzeb.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

2) Nakazy :

- a) przy realizacji przeznaczenia „ obsługi komunikacji i transportu ” należy stosować warunki zabudowy ustalone w niniejszym rozdziale dla terenów oznaczonych symbolem KS ;
- b) przy realizacji przeznaczenia usługowego w nowych, projektowanych obiektach ustala się :
  - lokalizacja nowych powierzchni o przeznaczeniu usługowym może być realizowana wyłącznie w budynkach o wysokości co najmniej 4 kondygnacyjnych
  - intensywność zabudowy : 0,7 – 1,8 ;
  - dopuszczalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu lub działki ;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni terenu lub działki, z czego nie mniej niż połowę należy zrealizować w formie zieleni urządzonej ;
  - wysokość zabudowy bez ograniczeń ;
  - na działce, na której realizowane są nowe obiekty usługowe lub wytwórcze , należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w ilości wynikającej z tabeli przelicznikowej zamieszczonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;

- dbałość o osiągnięcie wysokich walorów architektonicznych i ładu przestrzennego przebudowywanych obiektów oraz terenu.

3) Zakazy :

- a) lokalizacja usług wielkopowierzchniowych o powierzchni przekraczającej 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży ;
- b) stosowanie ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4) Dopuszczenia :

- a) w obiektach adaptowanych lub realizowanych na w/w terenach mogą być lokalizowane mieszkania dla właściciela działki oraz mieszkania służbowe dla ochrony i dozoru ;
- b) lokalizowanie garaży dla potrzeb związanych z działalnością usługową lub wytwórczą ;
- c) adaptacja istniejących obiektów na cele usług komercyjnych, oświaty, kultury i sportu ;
- d) lokalizowanie infrastruktury technicznej ;
- e) zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów na cele usług publicznych ;
- f) realizacja zieleni urządzonej ;
- g) realizacja dojazdów, placów manewrowych, ścieżek pieszych i rowerowych ;
- h) adaptuje się istniejące zainwestowanie z możliwością dokonywania przebudowy i rozbudowy z wyłączeniem możliwości zwiększenia powierzchni użytkowych przeznaczonych na cele usług handlu.

19. Teren oznaczony symbolem **KDA** przeznacza się na cele obsługi komunikacji samochodowej – międzynarodowego dworca autobusowego wraz z towarzyszącymi usługami i urządzeniami.

- 1) Jako przeznaczenie podstawowe ustala się obsługę komunikacji – dworzec autobusowy ( w tym urządzenia i usługi dla podróżnych oraz parkingi ) ;
- 2) Jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne ustala się usługi oświaty ( szkoleniowe ), gastronomii, handlu, usługi hotelarskie, spedycyjne, pocztowe, bankowe, turystyczne, motoryzacyjne, parkingi i stacja paliw, warsztaty naprawcze i stacja diagnostyczna dla obsługi autobusów, przedsiębiorstwa taksówkowe ;
- 3) Na przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne można przeznaczyć nie więcej niż 35% powierzchni terenu i nie więcej niż 35 % powierzchni zabudowy.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

4) Nakazy :

- a) dla realizacji przeznaczenia podstawowego, dopuszczalnego i uzupełniającego ustala się :
  - współczynnik intensywności zabudowy : 0,4 – 1,2 ;
  - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni terenu ;
  - wysokość zabudowy – bez ograniczeń ;
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni terenu do zrealizowania jako zieleni urządzonej.
- b) w przypadku przekroczenia rzeki Kłodnicy obiektami liniowymi – wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami ;
- c) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z placów manewrowych i obsługi komunikacji samochodowej przed odprowadzaniem do kanalizacji ;
- d) ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do usług i urządzeń dworca osobom niepełnosprawnym ;
- e) ustala się obowiązek zapewnienia dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej w obszarze dworca autobusowego odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla autobusów, taksówek i usług, w tym :
  - nie mniej niż 15 miejsc postojowych dla taksówek ;
  - dla usług - nie mniej niż w ilości wynikającej z tabeli przelicznikowej zamieszczonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

5) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym ;
- b) lokalizowanie usług handlu nie związanych z bezpośrednią obsługą pasażerów i obsługi dworca autobusowego ;
- c) lokalizowanie usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup> ;
- d) przy realizacji zagospodarowania terenu tworzenie barier architektonicznych uniemożliwiających lub utrudniających swobodny dostęp do usług i urządzeń komunikacji osobom niepełnosprawnym.



## 6) Dopuszczenia :

- a) realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej ;
- b) zmiana użytkowania terenu na inne cele komunikacyjne ;
- c) realizacja dróg pieszych i rowerowych.

20. Teren oznaczony symbolem **Ws** przeznacza się na cele wód płynących jako ciek wodny wraz z otuliną biologiczną.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu :

## 1) Nakazy :

- a) ochrona wód i zieleni przybrzeżnej zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- b) utrzymanie drożnego koryta ciek ;
- c) okresowa renowacja i modernizacja ciek wodnego ;
- d) zachowanie istniejącej, naturalnej linii koryta rzeki Kłodnicy wraz ze skarpami ;
- e) w przypadku przekroczenia rzeki Kłodnicy obiektami liniowymi – wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami ;
- f) zachowania pasa technologicznego dla rzeki Kłodnicy w celu konserwacji i bieżącego utrzymania według obowiązujących przepisów ;
- g) w przypadku wprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do rzeki Kłodnicy - wymóg uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## 2) Zakazy :

- a) działalność powodująca degradację ciek ;
- b) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## 3) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie urządzeń przeciwpowodziowych, w tym wałów zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- b) udostępnienie rekreacyjne brzegów zbiorników wód otwartych oraz cieków wodnych ;
- c) lokalizowanie urządzeń wodnych i urządzeń rekreacji przywodnej ;
- d) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ;
- e) dopuszcza się możliwość realizacji przykrycia koryta Kłodnicy na odcinku niezbędnym dla powiązania drogowego działek sąsiadujących po obu stronach rzeki.

21. Tereny oznaczone symbolami **U1, U2, U3, U4** i **U5** przeznacza się na cele usług komercyjnych.

Ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem U2, U3, U4 i U5 – usługi komercyjne, w tym np. usługi oświaty, gastronomii, sportu, rekreacji, administracji ;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem U1 – usługi oświaty ;
- 3) przeznaczenie uzupełniające : magazyny, wytwórczość, obiekty obsługi komunikacyjnej usług ( parkingi i garaże ), dojazdy, place manewrowe, obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonea.

Łącznie na cele przeznaczenia uzupełniającego można przeznaczyć nie więcej niż 45% powierzchni działki.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

## 4) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu z możliwością przebudowy i realizacji nowych obiektów ;
- b) współczynnik intensywności zabudowy : 0,35 – 1,5 ;
- c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70 % powierzchni terenu ;
- d) wysokość zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji z dopuszczeniem dominant wysokościowych do 30 m wysokości na 10% powierzchni zabudowanej ;
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25 % powierzchni terenu, w tym nie mniej niż połowa w postaci zieleni wysokiej ;
- f) realizacja dróg wewnętrznych z uwzględnieniem parametrów wymaganych dla dróg pożarowych ;
- g) zapewnienie swobodnego dostępu do usług osobom niepełnosprawnym ;
- h) realizacja miejsc postojowych dla samochodów w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;

i) podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych parkingów i placów manewrowych.

5) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ;
- b) lokalizowanie usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup> ;
- c) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych i 20 m od skrajnej główki szyny bez zgody zarządu kolei ;
- d) budowa od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

6) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie małego zespołu mieszkaniowego np. mieszkań dla właścicieli gruntów i dozoru ;
- b) zmiana sposobu użytkowania terenu na inne cele komunikacyjne lub usługi publiczne.

22. Teren oznaczony symbolem **UH,KS** i **UH,KS1** przeznaczają się na cele usług handlu z towarzyszącymi urządzeniami komunikacji.

Ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi handlu ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające : urządzenia obsługi komunikacji ( parkingi, dojazdy ), zieleń urządzona, towarzyszące usługi np. sportu, gastronomii i rekreacji, obiekty infrastruktury technicznej oraz nieuciążliwe obiekty wytwórczości

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenu z możliwością przebudowy i modernizacji ;
- b) warunkiem rozbudowy obiektu handlowo - usługowego jest zapewnienie na działce dodatkowych miejsc parkingowych, odpowiednio do lokalizowanej powierzchni i zgodnie z tabelą przeliczeniową załączoną w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;
- c) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych parkingów i placów manewrowych ;
- d) realizacja dróg wewnętrznych z uwzględnieniem parametrów wymaganych dla dróg pożarowych ;
- e) przy budowie, przebudowie lub realizacji obiektów handlowo – usługowych ustala się następujące parametry :
  - współczynnik intensywności zabudowy : 0,8 – 2,0 ;
  - powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 80 % powierzchni terenu ;
  - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni terenu ;
  - wysokość zabudowy - bez ograniczeń.

4) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ;
- b) lokalizowanie usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup> ;
- c) budowa od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych ;
- d) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy terenów kolejowych i 20 m od skrajnej główki szyny bez zgody zarządu kolei ;
- e) realizacji barier uniemożliwiających swobodny dostęp do usług osobom niepełnosprawnym.

5) Dopuszczenia :

- a) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenów i obiektów na cele innych usług np. sportu, oświaty, nauki, kultury, w tym usług publicznych.

23. Tereny oznaczone symbolem **UG** przeznaczają się na cele usług gastronomii.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejący obiekt gastronomiczny bez prawa rozbudowy

2) Zakazy :

- a) rozbudowa obiektu w stronę ulicy Rzepakowej

3) Dopuszczenia :

- a) zmiana sposobu użytkowania terenu na cele innych usług, komunikacji lub zieleni ;

- b) likwidacja obiektu ;
- c) realizacja infrastruktury technicznej.

24. Tereny oznaczone symbolem **UAF** przeznacza się na cele usług administracji i finansów .

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) Nakazy :
  - a) adaptuje się istniejący obiekt
- 2) Zakazy :
  - a) rozbudowa obiektu w kierunku ulicy Kolejowej lub nadbudowa budynku istniejącego
- 3) Dopuszczenia :
  - a) zmiana sposobu użytkowania terenu na cele innych usług lub obsługi komunikacji ;
  - b) likwidacja obiektu i realizacja nowego obiektu przy zachowaniu warunków zabudowy jak dla terenu oznaczonego symbolem U5 ;
  - c) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

25. Tereny oznaczone symbolami **P** ; **P1** oraz **P2** przeznacza się na cele przemysłu, wytwórczości, magazynów i składów.

Ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny przemysłowo - składowe
- 2) przeznaczenie uzupełniające :
  - wytwórczość i działalność gospodarcza na działkach o wielkości nie mniejszej niż 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ;
  - tereny obsługi komunikacyjnej ( dojazdy, parkingi, place manewrowe ) ;
  - hurtownie, bazy sprzętowe i naprawcze ;
  - zieleń urządzona ;
  - usługi gastronomii, handlu i oświaty.
- 3) Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 

Nakazy :

  - a) Dla terenów oznaczonych symbolem **P** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
    - współczynnik intensywności zabudowy : 0,7 – 1,0 ;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu ;
    - maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m, z dopuszczeniem obiektów o wysokości większej niż 15 m wymaganych względami technologicznymi ( np. kominy, silosy itp. ) ;
    - powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 15% powierzchni terenu ;
    - drogi dojazdowe, place wyładunkowe powinny posiadać nieprzepuszczalną nawierzchnię ;
    - realizacja miejsc postojowych dla samochodów w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;
    - obowiązek podczyszczania ścieków opadowych i roztopowych z terenów komunikacji : dróg, placów manewrowych, parkingów, składów otwartych i błota do wartości określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej ;
    - w przypadku wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych, będących własnością innych podmiotów, ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne według obowiązujących przepisów Prawa wodnego.
  - b) Dla terenu oznaczonego symbolem **P1** ustala się :
    - współczynnik intensywności zabudowy 1,0 – 2,0 ;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % powierzchni terenu ;
    - powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15 % powierzchni terenu ;
    - pozostałe ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem **P** .
  - c) Dla terenu oznaczonego symbolem **P2** ustala się :
    - współczynnik intensywności zabudowy 0,5 - 0,7 ;
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni terenu ;

- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50 % powierzchni terenu ;
- pozostałe ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem P .

## 4) Zakazy :

- a) lokalizacja obiektów tymczasowych ;
- b) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ;
- c) przekraczania wysokości obiektów powyżej wysokości wynikającej z uzasadnionych potrzeb technologicznych ;
- d) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych ;
- e) lokalizacja pojedynczych garaży wolnostojących ;
- f) składowanie wszelkiego rodzaju niezabezpieczonych materiałów pyłących oraz surowców, odpadów, paliw i innych materiałów szkodliwych za wyjątkiem czasowego składowania odpadów, surowców i materiałów bezpośrednio związanych z prowadzoną działalnością oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

## 5) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie przedsięwzięć przemysłowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem warunków wynikających z oceny oddziaływania na środowisko i raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ;
- b) lokalizowanie związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów administracyjno – technicznych i usługowych ;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych na cele ustalone jako podstawowe lub uzupełniające ;
- d) realizacja przeznaczeń dopuszczalnych i uzupełniających nie może przekroczyć 49 % powierzchni zabudowy.

26. Tereny oznaczone symbolem **P,U 1** i **P,U 2** przeznacza się na cele przemysłu wytwórczości, magazynów, składów i usług. Ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – przemysł, wytwórczość, magazyny i składy ;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym rzemiosło usługowe, dojazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzonej.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

## 3) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejące obiekty i zagospodarowanie terenu z możliwością modernizacji, przebudowy i wymiany kubatury ;
- b) dla terenu oznaczonego symbolem PU1 ustala się :
  - współczynnik intensywności zabudowy : 0,1 – 2,0 ;
  - powierzchnia zabudowy : nie więcej niż 70 % powierzchni terenu ;
  - powierzchnia biologicznie czynna : nie mniej niż 20 % powierzchni terenu ;
  - wysokość zabudowy - bez ograniczeń .
- c) dla terenu oznaczonego symbolem PU2 ustala się :
  - współczynnik intensywności zabudowy : 0,9 – 1,2 ;
  - powierzchnia zabudowy : nie więcej niż 85 % powierzchni terenu ;
  - powierzchnia biologicznie czynna : nie mniej niż 5 % powierzchni terenu ;
  - wysokość zabudowy - nie więcej niż 7 m z możliwością zwiększenia ( na części budynku ) wysokości obiektu w celu zaakcentowania architektury ;
- d) dla terenów oznaczonych symbolem PU1 i PU2 ustala się ponadto :
  - nachylenie połaci dachowych – projektowane indywidualnie ;
  - realizacja miejsc postojowych dla samochodów w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.
- e) w przypadku powierzchni parkingów powyżej 0,1 ha podczyszczać wody opadowe i roztopowe według obowiązujących przepisów.

## 4) Zakazy :

- a) lokalizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ;
- b) ogrodzenia terenu od strony ulicy prefabrykowanymi elementami betonowymi ;

c) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

5) Dopuszczenia :

- a) zmiana użytkowania istniejących obiektów na cele usług ( np. obiektów gastronomicznych, motoryzacyjnych, handlowych i magazynowych lub usług publicznych ) ;
- b) realizację nowej zabudowy przemysłowo – usługowej ( wymiana kubatury ) ;
- c) realizacja masztów o wysokości do 15 m.

27. Tereny oznaczone symbolem **P2(MN)** przeznacza się na cele przemysłu, magazynów i składów. Docelowo przeznacza się na cele realizacji zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.

- 1) Nie ustala się terminu zmiany przeznaczenia terenu przemysłu na cele mieszkaniowe.
- 2) Do czasu przeprowadzenia zmiany w zagospodarowaniu terenu, teren oznaczony symbolem P2(MN) należy realizować według ustaleń przyjętych w niniejszym planie dla terenu oznaczonego symbolem P2.

28. Tereny oznaczone symbolem **R** przeznacza się na cele rolnicze bez prawa zabudowy (w tym rolniczej).

1) Ustala się następujące możliwości użytkowania terenu :

- a) uprawy polowe z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi ( np. deszczownie ) ;
- b) użytki zielone ;
- c) uprawy ogrodnicze i sadownicze.

2) Dla wymienionych w ust. 28 terenów obowiązują następujące ustalenia :

a) Nakazy :

- ochrona i zachowanie terenów rolnych ;
- ochrona i zachowanie zadrzewień śródpolnych.

b) Zakazy :

- lokalizowanie zabudowy, w tym ośrodków produkcji polowej i zwierzęcej ;
- naruszanie urządzeń melioracji wodnych ;
- wycinanie zadrzewień śródpolnych ;
- składowanie odpadów ;
- lokalizacji stacji paliw, w tym LPG ;
- umieszczania reklam.

c) Dopuszczenia :

- lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych ;
- lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

d) Zalecenia :

- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

29. Teren oznaczony symbolem **RM** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej zagrodowej.

Ustala się :

1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkaniowe

2) Przeznaczenie uzupełniające – obiekty produkcji rolniczej i zabudowy gospodarczej, zieleń urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3) Nakazy :

a) adaptuje się istniejące zainwestowanie i zagospodarowanie terenu ;

b) przy przebudowie i rozbudowie obiektów należy zachować następujące warunki :

- współczynnik intensywności zabudowy 0,4 - 0,7 ;
- łączna powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 50 % powierzchni działki ;
- powierzchnia biologicznie czynna nie więcej niż 30% powierzchni działki ;
- wysokość zabudowy mieszkaniowej 1 – 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym ;
- wysokość zabudowy rolniczej i gospodarczej według uzasadnionych wymagań funkcjonalnych lecz nie więcej niż 6 m ;
- dach wielospadowy o nachyleniu większym niż 30°.

4) Zakazy :

a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ;

b) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych ;

c) realizacja garaży w ilości większej niż to wynika z ustalonych potrzeb funkcjonalnych ;

d) prowadzenie działalności rolniczej zaliczonej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ;

5) Dopuszczenia :

a) zmiana użytkowania istniejących obiektów na cele usługowe lub wytwórcze.

30. Tereny oznaczone symbolem **RO(MU)** przeznacza się na cele ogrodnictwa (adaptacja), a docelowo na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

Ustala się :

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodnictwa ( produkcji ogrodniczej ) z możliwością przekształcenia terenu w zabudowę jednorodzinną z towarzyszącymi usługami ;

2) Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, a w razie realizacji przeznaczenia docelowego MU, przeznaczenie uzupełniające jak dla terenu oznaczonego symbolem MU ;

3) Nakazy :

a) Adaptacja istniejącego ogrodnictwa do czasu realizacji przeznaczenia docelowego

b) Realizacja docelowego przeznaczenia terenu na warunkach określonych dla terenu oznaczonego symbolem MU.

31. Tereny oznaczone symbolami **MW1**, **MW2** oraz **MW3** przeznacza się na cele adaptacji istniejącej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Ustala się :

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;

2) Przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe , zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu wewnętrzne, parkingi.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu z możliwością remontów i modernizacji dla celów użytkowych

4) Zakazy :

a) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i rozbudowy istniejącej

5) Dopuszczenia :

a) na terenach oznaczonych symbolami MW1 i MW2 dopuszcza się działania inwestycyjne pod warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych z rozdziale 6 niniejszej uchwały, a dotyczącej wymagań w zakresie ochrony dóbr kultury ;

b) na terenach oznaczonych symbolem MW3 dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali w parterach na cele usługowe.

6) Dla obszarów objętych lokalną ochroną konserwatorską obowiązują również zapisy § 18.

32. Tereny oznaczone symbolem **MW4** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ustala się :

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;

2) Przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe , zieleń urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu wewnętrzne, parkingi i garaże.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu z możliwością remontów i modernizacji dla celów użytkowych ;

b) przy realizacji nowej zabudowy ustala się następujące parametry :

- współczynnik intensywności zabudowy - 1,0 – 2,0 ;

- wysokość zabudowy - 2- 4 kondygnacje naziemne ;

- powierzchnia biologicznie czynna : nie mniej niż 25 % powierzchni działki ;

- nachylenie połaci dachowych - projektowane indywidualnie ;

- realizacja miejsc postojowych dla samochodów - w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

a) zakazuje się przeznaczania terenu na inne cele niż wymieniono w punkcie 1) i 2).

33. Tereny oznaczone symbolem **MW5 i MW6** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustala się :

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – ścieżki piesze i rowerowe , zieleń urządzone, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy wewnętrzne, parkingi i garaże.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

Przy realizacji nowej zabudowy ustala się następujące parametry :

- współczynnik intensywności zabudowy - 1,0 – 2,0 ;
- wysokość zabudowy - 2- 4 kondygnacje naziemne ;
- powierzchnia biologicznie czynna : nie mniej niż 25 % powierzchni działki ;
- nachylenie połaci dachowych - projektowane indywidualnie ;
- realizacja miejsc postojowych dla samochodów - w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

4) Zakazy :

- a) zakazuje się przeznaczania terenu na inne cele niż wymieniono w punkcie 1) i 2).

34. Tereny oznaczone symbolem **MW,U** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługowo – biurową.

Ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 2) przeznaczenie uzupełniające – program usługowo - biurowy

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

- a) linia zabudowy w odległości 8,0 od krawędzi ul. Mierzejewskiego i 8,0 m od krawędzi ul. Kłodnickiej
- b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 32 % powierzchni terenu
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20 % powierzchni działki
- d) szerokość elewacji frontowej
  - od strony ul. Mierzejewskiego 24,8 – 37,2 m
  - od strony ul. Kłodnickiej 16 m
  - z tolerancją do 2,0 m
- e) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 7-10 m
- f) geometria dachu – dach płaski lub wielospadowy
- g) kąt nachylenia połaci dachowej do 15<sup>0</sup>
- h) usytuowanie ogrodzenia w linii istniejących ogrodów działek przy ul. Kłodnickiej i ul. Mierzejewskiego
- i) usytuowanie bramy wjazdowej z odsunięciem w głąb posesji od linii ogrodzenia na odległość 2,5 m w miejscu lokalizacji zjazdu z ulicy Mierzejewskiego
- j) realizacja miejsc postojowych samochodów według ustaleń § 30 niniejszej uchwały

4) Zakazy :

- a) realizacji ogrodzeń z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych
- b) realizacja garaży w ilości przekraczającej wskaźniki określone w załączonej tabeli przelicznikowej w rozdziale 9 niniejszej uchwały
- c) realizacja więcej niż 2 budynków gospodarczych

5) Dopuszczenia :

- zmiana sposobu użytkowania powierzchni wewnątrz obiektów z mieszkaniowej na usługową lub z usługowej na mieszkaniową.

35. Teren oznaczony symbolem **MNs** przeznacza się na cele adaptacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

Ustala się :

- 1) Przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie mieszkaniowe ;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzone, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza, dojazdy, parkingi, garaże , usługi.

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :

3) Nakazy :

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu z możliwością przebudowy i modernizacji pod warunkiem zachowania w dotychczasowym kształcie :
  - linii zabudowy od strony ulicy ;
  - nachylenia połaci dachowych ;
  - zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej.

4) Zakazy :

- a) lokalizowanie na działce drugiego domu mieszkalnego ;
- b) rozbudowa istniejącego budynku o więcej niż 30% istniejącej powierzchni zabudowy ;
- c) podniesienie wysokości budynku o więcej niż jedną kondygnację na więcej niż 40% powierzchni budynku ;
- d) lokalizacje usług jako odrębnych budynków ;
- e) lokalizowanie na działce garaży w ilości przekraczającej wskaźniki załączone w tabeli przelicznikowej w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;
- f) ogrodzenie działki z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych.

5) Dopuszczenia :

- a) realizacja nieuciążliwych usług towarzyszących w parterach budynków mieszkalnych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni mieszkalnej ;
- b) realizacja na działce 1 obiektu gospodarczego.

36. Teren oznaczony symbolem **MU** oraz **MU 1** przeznacza się na cele mieszkaniowo – usługowe.

Ustala się :

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – usługi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, parkingi, garaże, dojazdy, obiekty gospodarcze.
- 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie działek.

Dla realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące warunki :

4) Nakazy :

- a) współczynnik intensywności zabudowy : 0,5 – 0,7 ;
- b) powierzchnia zabudowy : 30 – 50% powierzchni działki ;
- c) wysokość zabudowy 1 – 3 kondygnacje naziemne ;
- d) spadek połaci dachowych – ustalany indywidualnie ;
- e) kierunek kalenicy równoległy lub prostopadły do ulicy, przy której jest zlokalizowany ;
- f) ilość mieszkań na działce nie więcej niż 4 w budynku ;
- g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki ;
- h) dla potrzeb mieszkalnictwa i usług należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na działce, zgodnie z tabelą przelicznikową załączoną w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

5) Zakazy :

- a) lokalizacja usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących pogorszyć warunki środowiska i wymagających sporządzenia raportu zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- b) powierzchnia lokalizowanych usług nie może być większa niż :
  - 70% powierzchni zabudowy mieszkaniowej, jeśli usługi realizowane są poza budynkiem mieszkalnym, lub
  - 49 % powierzchni użytkowej budynku, jeśli usługi realizowane są w budynku mieszkaniowo - usługowym

6) Dopuszczenia :

- a) dopuszcza się na działce realizację jednego obiektu gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> ;
- b) na terenach oznaczonych MU dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę obiektów w granicy działki jeśli nie narusza to innych ustaleń planu i przepisów odrębnych

7) Dla obszarów objętych lokalną ochroną konserwatorską obowiązują również zapisy § 18.



37. Teren oznaczony symbolem **U,MN** przeznacza się na cele usług z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

Ustala się :

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe ;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa, zieleni urządzona, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty obsługi komunikacji ( parkingi, garaże, dojazdy ) .
- 3) Adaptuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie działek.

Dla realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się następujące warunki :

4) Nakazy :

- a) współczynnik intensywności zabudowy 0,5 – 0,9 ;
- b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 65 % powierzchni terenu ;
- c) wysokość zabudowy 1 – 3 kondygnacje naziemne ;
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni terenu realizowana jako zieleni urządzona ;
- e) udział powierzchni usługowej w powierzchni użytkowej ogółem, nie mniej niż 60% ;
- f) ilość miejsc parkingowych w ilości wynikającej ze wskaźników zawartych w tabeli przelicznikowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały ;
- g) realizacja garaży wyłącznie dla potrzeb zlokalizowanych na działce usług i mieszkań
- h) gabaryty obiektów na działce :
  - długość nie więcej niż 30 m ;
  - szerokość nie więcej niż 20 m ;
  - kąt nachylenia połaci dachowej nie więcej niż 30°.

5) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy nie związanej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym ;
- b) ogrodzenie terenu od strony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej i od strony ulicy z wykorzystaniem prefabrykowanych elementów betonowych ;
- c) lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2.000 m<sup>2</sup>.

6) Dopuszczenia :

- a) dopuszcza się na działce realizację 1 obiektu gospodarczego lub magazynowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 80 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 4 m ;
- b) zmiana sposobu użytkowania terenu, obiektu lub części obiektu na cele usług publicznych ;
- c) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

38. Teren oznaczony symbolem **MM,U (KD,KS,ZU)** przeznacza się na cele :

- tymczasowo – adaptacji przeznaczenia mieszkaniowego wielo i jednorodzinnego z towarzyszącymi usługami ;
- docelowo – na cele rozbudowy układu komunikacyjnego, urządzeń obsługi komunikacji i zieleni urządzonej.

1) Nakazy :

- Adaptacja istniejącego zainwestowania do czasu realizacji przeznaczenia docelowego ;

2) Zakazy :

- Zakazuje się realizacji nowych budynków o przeznaczeniu mieszkaniowym i usługowym ;

3) Dopuszczenia :

- likwidacja istniejącej zabudowy ;
- realizacja parkingów, myjni samochodowych, salonów samochodowych, stacji diagnostycznych, napraw i.t.p.

39. Tereny oznaczone symbolem **E** przeznacza się na cele urządzeń elektroenergetycznych wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

W terenie oznaczonym symbolem E mogą być realizowane :

- obiekty infrastruktury technicznej ;
- obiekty komunikacji ( dojazdy, parkingi, place manewrowe ) ;
- tereny zieleni.

Dla wymienionych w ust. 38 terenów obowiązują następujące ustalenia :

- 1) Nakazy :
  - a) parametry zabudowy według uzasadnionych potrzeb technologicznych
- 2) Zakazy :
  - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ;
  - b) przekraczanie wysokości powyżej wysokości wynikającej z uzasadnionych potrzeb technologicznych ;
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
- 3) Dopuszczenia :
  - a) lokalizowanie niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów administracyjno - technicznych ;
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z zapisami niniejszego ustępu.

40. Tereny oznaczone symbolem **G** przeznacza się na cele urządzeń gazownictwa z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Ustala się następujące uzupełniające możliwości użytkowania terenu :

- a) tereny infrastruktury technicznej ;
- b) tereny komunikacji ;
- c) tereny urządzeń transportu samochodowego ;
- d) tereny zieleni.

Dla w/w terenów obowiązują następujące ustalenia :

- 1) Nakazy :
  - a) parametry według uzasadnionych potrzeb technologicznych
- 2) Zakazy :
  - a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ;
  - b) przekraczanie wysokości powyżej wysokości wynikającej z uzasadnionych potrzeb technologicznych ;
  - c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
- 3) Dopuszczenia :
  - a) lokalizowanie niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym obiektów administracyjno – technicznych ;
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z zapisami niniejszego ustępu.

41. Tereny oznaczone symbolem **ZU** przeznacza się na cele zieleni urządzonej jako skwery i zieleńce.

Dla w/w terenów obowiązują następujące ustalenia :

- 1) Nakazy :
  - a) zachowanie istniejącego drzewostanu z możliwością usunięcia bądź wymiany drzew będących w złym stanie sanitarnym ;
  - b) wprowadzenie gatunków ozdobnych o zróżnicowanych porach kwitnienia oraz części zieleni jako gatunków trwale zielonych
- 2) Zakazy :
  - a) przekształcenia w ukształtowaniu terenu ;
  - b) lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń mogących pogorszyć walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu ;
  - c) ogradzanie terenu.
- 3) Dopuszczenia :
  - a) realizacja infrastruktury technicznej i obiektów tzw. małej architektury ;
  - b) lokalizowanie pojedynczych urządzeń sportu i rekreacji, w tym placów zabaw i boisk.

42. Tereny oznaczone symbolem **ZD** przeznacza się na cele ogrodów działkowych z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Jako przeznaczenie uzupełniające mogą być realizowane :

- parkingi związane z obsługą terenu ogrodów działkowych
- obiekty administracji ogrodów.

Dla w/w terenów obowiązują następujące ustalenia :

1) Nakazy :

- a) ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy :
  - maksymalna całkowita powierzchnia altan 35 m<sup>2</sup> ;
  - maksymalna wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich
- b) wyposażenie terenu w urządzenia służące do zbierania odpadów wytwarzanych na terenie ogrodów działkowych, z wyodrębnieniem odpadów ulegających biodegradacji ;
- c) realizacja miejsc postojowych dla samochodów w ilości wynikającej z tabeli przeliczeniowej załączonej w rozdziale 9 niniejszej uchwały.

2) Zakazy :

- a) lokalizowanie zabudowy niezwiązanej z przeznaczeniem podstawowym ;
- b) wprowadzanie ogrodzeń innych niż ażurowe lub żywoploty o wysokości nie przekraczającej 1,2 m z wyjątkiem ogrodzenia zewnętrznego całego zespołu ;
- c) budowa ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3) Dopuszczenia :

- a) lokalizowanie funkcji gastronomii w ramach adaptacji istniejących obiektów administracyjnych ;
- b) lokalizowanie funkcji sportowych i rekreacyjnych ;
- c) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, adaptacji, rozbudowy, nadbudowy i wymiany kubatury oraz zmiany przeznaczenia istniejących obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami dla terenów oznaczonych symbolem ZD.

43. Tereny oznaczone symbolem **ZL** przeznacza się na cele zieleni leśnej.

Dla wymienionych w ust. 42 terenów sposób zagospodarowania należy realizować według obowiązujących przepisów odrębnych.

## Rozdział 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

**§ 18.** 1. Na terenie objętym planem nie występują :

- a) obiekty i strefy ochrony konserwatorskiej objęte rejestrem obiektów zabytkowych ;
- b) tereny i obiekty objęte lokalną ochroną konserwatorską.

2. W obszarze objętym planem występują obiekty zabytkowe oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu i objęte lokalną ochroną konserwatorską. Są to :

- a) zespół budynków zabytkowych mieszkalnych przy ulicy Warzywnej w skład którego wchodzi budynki numer 1, 2, 3, 4 zrealizowane ok. roku 1950 wybudowane w stylu socrealizmu ;
- b) budynek zlokalizowany przy ulicy Kłodnickiej 7 - willa ogrodowa z lat międzywojennych wybudowana w stylu modernizmu ;
- c) budynek zlokalizowany przy ulicy Opalińskiego 10 zrealizowany w roku 1935 w stylu historyzmu ceglanego ;
- d) budynek zlokalizowany przy ulicy Siennej 4 zrealizowany w roku 1937 - willa w stylu funkcjonalizmu ;
- e) budynek zlokalizowany przy ulicy Siennej 8 zrealizowany w roku 1935 - willa w stylu funkcjonalizmu ;
- f) budynek zlokalizowany przy ulicy Sarmackiej 18 zrealizowany na początku XX wieku w stylu historyzmu ceglanego.

3. Dla ochrony obiektów zabytkowych ustala się strefy lokalnej ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu, w tym :

- 1) lokalną strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą zespół budynków zabytkowych przy ulicy Warzywnej o których mowa w punkcie 2.a) ;
- 2) lokalne strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące działki , na których są zlokalizowane obiekty wymienione w punktach 2.b) do 2.f).

4. W lokalnej strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej zespół budynków zabytkowych zlokalizowanych przy ulicy Warzywnej obowiązują następujące zakazy, nakazy i dopuszczenia :

- 1) Zakazy :
  - a) wznoszenie nowych budynków i rozbudowa lub nadbudowa istniejących ;
  - b) realizacja garaży, kiosków i wiat ;
- 2) Nakazy :
  - a) zachowanie istniejącej funkcji zieleni towarzyszącej budynkom ;
  - b) przy remontach lub modernizacji obiektów zachowanie cech stylowych, takich jak :
    - geometria dachu i materiał pokrycia ;
    - wielkość, rozmieszczenie i podział stolarki okiennej ;
    - materiał ścian zewnętrznych (tynk) ;
  - c) minimalizowanie wpływu realizacji urządzeń infrastruktury technicznej na kompozycje istniejących budynków.
- 3) Dopuszczenia :
  - a) realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń dla obsługi technicznej terenu ;
  - b) realizacja parkingów przyulicznych ;
  - c) realizacja oświetlenia, ścieżek i małej architektury ;
  - d) realizacja małych boisk dla zabaw dziecięcych ;
  - e) przystosowanie poddasza budynków do celów mieszkalnych ;
  - f) realizacja doświetlenia poddasza w połaci dachowej.

5. W strefach lokalnej ochrony konserwatorskiej pojedynczych budynków zabytkowych obejmujących teren działek na których zlokalizowane są budynki :

- nr 7 - przy ulicy Kłodnickiej ;
- nr 10 - przy ulicy Opalińskiego ;
- nr 4 i 8 - przy ulicy Siennej ;
- nr 18 - przy ulicy Sarmackiej

ustala się następujące zakazy, nakazy i dopuszczenia.

- 1) Zakazy :
  - a) rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącego obiektu w sposób naruszający cechy stylowe obiektu, w tym geometrię dachu ;
  - b) lokalizacji kiosków, garaży blaszanych, warsztatów rzemieślniczych i magazynów.
- 2) Nakazy :
  - a) utrzymanie wielkości otworów okiennych, utrzymanie lub przywrócenie historycznego podziału stolarki okiennej, utrzymanie lub przywrócenie oryginalnego pokrycia dachu, utrzymanie wyprawy ścian zewnętrznych (dla budynków o elewacjach ceglanych również ceglanego detalu architektonicznego).
- 3) Dopuszczenia :
  - a) budowa na działce drugiego budynku mieszkalnego pod warunkiem :
    - zachowania zewnętrznych cech stylowych jak istniejącego na działce obiektu zabytkowego, w tym materiału ścian i wysokości obiektu ;
    - realizacji nowego obiektu o powierzchni zabudowy nie większej niż obiektu istniejącego ;
    - realizacji nowego obiektu wyłącznie „na zapleczu” obiektu istniejącego ;
  - b) realizacja 2 wolnostojących garaży i 1 budynku gospodarczego pod warunkiem, że będą one wzniesione z tradycyjnych, trwałych materiałów (drewno, kamień, cegła) w formie nawiązującej do cech stylowych budynku istniejącego.

## Rozdział 7

### Wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

**§ 19.** Dla celów publicznych wyznacza się następujące tereny :

1. Tereny oznaczone w planie symbolami : KDS, KDS/KDG, KDS/KDZ, KDS/KD, KDG, KDG/KDZ, KDZ, KDL, KDD, KDD1 i KDD2 o przeznaczeniu dla komunikacji drogowej.
2. Tereny oznaczone w planie symbolem KT o przeznaczeniu na cele komunikacji tramwajowej.

3. Tereny oznaczone symbolem KDA o przeznaczeniu na cele komunikacji autobusowej (dworca autobusowego).

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wymienionych w punkcie 1, 2 i 3 :

- 1) zapewnienie ogólnej dostępności terenów, w tym dla osób niepełnosprawnych ;
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa i realizacji zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przestrzegania warunków technicznych i ochrony przeciwpożarowej.

5. W obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów dla realizacji imprez masowych.

## Rozdział 8

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie i ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 20.** 1. W obszarze objętym planem występują tereny górnicze objęte wpływami eksploatacji górniczej KWK „Staszic” i KWK „Wujek”, których zasięg oznaczono na rysunku planu.

Wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w strefie uskoku geologiczno – górniczego „Wojciech” gdzie mogą powstawać deformacje nieciągłe powierzchni terenu oraz wstrząsy parasejsmiczne.

2. Na terenach podlegającym wpływom eksploatacji górniczej powinny być stosowane zabezpieczenia konstrukcji budynków, odpowiednie do stanu zagrożenia, wynikającego z prognozowanych oddziaływań powodowanych eksploatacją górnictwem.

3. Na terenach wymienionych w punkcie 1 i 2 nakazuje się przed realizacją trwałych obiektów budowlanych i urządzeń technicznych i dróg sporządzenie opinii geologiczno – górniczej lub uzyskanie takiej opinii od właściwego miejscowo Okręgowego Urzędu Górniczego określającej szczegółowe warunki zabudowy w zakresie ochrony obiektów budowlanych i urządzeń przed wpływami eksploatacji górniczej.

**§ 21.** Na terenie objętym planem występują budynki i zespoły budynków posiadające wartości zabytkowe dla których ustala się warunki lokalnej ochrony konserwatorskiej określone w rozdziale 6 niniejszej uchwały.

**§ 22.** Na terenie objętym planem obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych objętych kategorią lasów ochronnych.

Usunięcie drzew i krzewów może nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 24.** 1. W rozumieniu przepisów o ochronie przed hałasem :

- a) terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są tereny oznaczone symbolami : MNs, MU, MU1 ;
- b) terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego są tereny oznaczone symbolami MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, MW,U i U,MN ;
- c) terenami zabudowy zagrodowej są tereny o symbolu RM i RO (MU).

2. Podczas realizacji ustaleń planu, należy zastosować rozwiązania gwarantujące dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych, standardów emisji do środowiska zanieczyszczeń i zakłóceń, w tym : zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby i ziemi, substancji i energii, w tym emisji hałasu, drgań mechanicznych i promieniowania niejonizującego. W przypadku przekroczenia obowiązujących norm, dla ograniczenia uciążliwości, należy zastosować zabiegi ochronne wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 25.** 1. W zakresie gospodarki odpadami obowiązują zasady określone w przepisach o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz inne przepisy odrębne.

2. Przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, należy ustalić warunki składowania i sposób postępowania z odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się składowania surowców lub materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi bądź dla środowiska.

4. Odpady użyte do utwardzania i niwelacji terenów, nie mogą należeć do określonych w przepisach odrębnych kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp. Dopuszcza się wykorzystanie odpadów mineralnych pochodzenia górniczego i energetycznego do wykonania korpusu drogowego i przygotowania terenu pod duże inwestycje.

5. W przypadku stosowania materiałów odpadowych (z zastrzeżeniem ust. 2) do wykonania korpusu drogowego, przygotowania terenu pod duże inwestycje, niwelacji i rekultywacji terenu zaleca się wykorzystanie materiałów wytworzonych na terenie miasta. Odpady „obce” mogą być wykorzystane tylko w przypadku braku możliwości pozyskania odpadów znajdujących się na terenie miasta.

**§ 26.** W myśl przepisów odrębnych o ochronie wód :

1. Obowiązuje ochrona wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych terenów usług, terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, dla uniemożliwienia przedostawania się do środowiska zanieczyszczeń, powinny być ujęte w systemy kanalizacyjne i przed odprowadzeniem do wód lub do ziemi, winny zostać podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

3. Naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowe, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych. Wszystkie działania związane z naprawą względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń.

**§ 27.** W myśl przepisów odrębnych o ochronie gruntów rolnych i leśnych :

1. Obowiązuje ochrona istniejących drzewostanów, w tym leśnych.

2. Usunięcie drzew i krzewów winno nastąpić w trybie określonym przepisami odrębnymi.

3. Należy wyznaczyć i odpowiednio zagospodarować i utrzymywać pasy przeciwpożarowe oddzielające obiekty budowlane od lasu, na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się wykorzystania terenów rolnych na inne cele niż rolne lub leśne.

## Rozdział 9

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

**§ 28.** 1. Dla potrzeb komunikacji drogowej, tramwajowej, ruchu pieszego i rowerowego wyznaczono tereny dróg publicznych oznaczone symbolami : KDS, KDS/KDG, KDS/KDZ, KDS/KD, KDG, KDG/KDZ, KDZ, KDL, KDD, KDD1 i KDD2 oraz tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.

2. Dla wymienionych terenów obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 5 p.t. „Przeznaczenie terenu, zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu”.

**§ 29.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru :

- 1) Adaptuje się istniejący układ dróg i ulic, z możliwością przebudowy i modernizacji z uwzględnieniem przepisów odrębnych ;
- 2) Dla ochrony Śródmieścia Katowic przed ruchem tranzytowym przebiegającym ulicą Kościuszki pełniącą funkcję drogi krajowej nr 81 ustala się realizację wielopoziomowego skrzyżowania ulicy Kościuszki z ulicą Kolejową oznaczonego symbolem KDS/KDG co pozwoli skierować transport towarowy na ulicę 73 Pułku Piechoty i dalej do węzła Murckowskiego ;

- 3) Ustala się możliwość podniesienia parametrów technicznych ulicy Kościuszki na odcinku od ulicy Kolejowej w kierunku południowym do granicy obszaru objętego planem poprzez zwiększenie jej szerokości w liniach rozgraniczających ;
- 4) Ustala się możliwość modernizacji skrzyżowania ulic : Kościuszki, Rzepakowej i Kłodnickiej ;
- 5) Ustala się podniesienie parametrów technicznych ulic : Kolejowej i Rzepakowej z ograniczeniem liczby bezpośrednich wlotów podporządkowanych ;
- 6) Z uwagi na planowaną rozbudowę skrzyżowania ulicy Kościuszki z ulicami Kolejową i Jankego, włączenia do ulicy Jankego należy realizować z uwzględnieniem zasady grupowania zjazdów oraz ich lokalizowania poza oddziaływaniem ruchowym skrzyżowań ;
- 7) Ustala się docelowe przedłużenie trasy tramwaju z pętli tramwajowej oznaczonej symbolem KT w kierunku południowych dzielnic Katowic, którego orientacyjny przebieg określono na rysunku planu. Dopuszcza się inny przebieg przedłużenia trasy linii tramwajowej jeśli wynikałoby to z korzystniejszych warunków funkcjonalnych, technicznych i ekonomicznych ;
- 8) Ustala się porządkowanie ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolem KDL i KDD przez zapewnienie wymaganych przepisami odrębnymi szerokości w liniach rozgraniczających ;
- 9) Ustala się realizację nowych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem KDD1 i KDD2 ;
- 10) Ustala się tereny oznaczone symbolem KDA dla realizacji międzynarodowego dworca autobusowego ;
- 11) Adaptuje się istniejące ścieżki rowerowe oraz ustala się możliwość realizacji tras ścieżek rowerowych w obszarze dróg publicznych, a także odcinkowo w obszarze terenów o innym przeznaczeniu ;
- 12) Na terenie objętym planem mogą być realizowane drogi wewnętrzne wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu z uwzględnieniem parametrów wymaganych dla dróg pożarowych ;
- 13) Dla wyznaczonych dróg wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu ustala się szerokości linii rozgraniczających oraz minimalne odległości sytuowania obiektów od krawędzi jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przy uwzględnieniu istniejących linii zabudowy na terenach zabudowanych ;
- 14) Zagospodarowanie wyznaczonych dróg i skrzyżowań należy realizować zgodnie z wymogami określonymi przepisami odrębnymi dla określonej w planie klasy technicznej drogi ;
- 15) Wszelkie przebudowy i rozbudowy obiektów budowlanych położonych w liniach rozgraniczających dróg muszą uzyskać zgodę z instytucji zarządzającej drogą ;
- 16) Dla obiektów położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych :
  - a) ustala się całkowity zakaz rozbudowy lub odbudowy istniejących budynków polegającej na powiększeniu rzutu obiektu w kierunku jezdni ;
  - b) dopuszcza się adaptację istniejącego obiektu zlokalizowanego w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z zarządcą drogi.
- 17) Na terenach już zainwestowanych, a także na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wprowadzanie uzupełnień w istniejącym układzie komunikacyjnym o odcinki dróg wewnętrznych, dojazdów zapewniających obsługę działek, pod warunkiem uwzględnienia innych ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa publicznego.
- 18) Drogi, place postojowe, parkingi należy wykonywać z zastosowaniem szczelnej nawierzchni.

**§ 30.** Ustala się następujące zasady zapewnienia miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę :

1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3. Wymogi określone w pkt. 1 nie obowiązują w przypadku adaptacji poddaszy oraz mieszkań na lokale użytkowe oraz w przypadku innych obiektów (terenów) wywołujących potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe.

2. W przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, wprowadza się obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych.

3. Wskaźniki potrzeb parkingowych dla nowych inwestycji stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli :

L.p.	Oznaczenie terenu w planie	Obiekt	Podstawa naliczenia	Liczba miejsc postojowych
1	MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 mieszkanie	1,5
2	MW,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługowo - biurową	1 mieszkanie	1,5
			50 m <sup>2</sup> pow.uż. usług	1
3	MNs	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	1 mieszkanie	1
4	MU	Budynek jednorodzinny z towarzyszącymi usługami (1- 2 mieszkań + lokal usługowy)	1 mieszkanie	1
			50 m <sup>2</sup> pow.uż. usług	1
5	U,MN	Tereny usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową	1 mieszkanie	1
			50 m <sup>2</sup> pow.uż. usług	1
6	U, U,KS UH,KS	Zabudowa usługowa Zabudowa usługowa z towarzyszącymi urządzeniami komunikacji Usługi handlu i parkingów	1.000 m <sup>2</sup> pow.użytkowej	30 miejsc dla klientów
			100 zatrudnionych	40
7	UAF	Biura, urzędy, finanse	30 m <sup>2</sup> pow.użytk.	2
8	UG	Usługi gastronomii, restauracje, kawiarnie i inne	10 zatrudnionych	2
			100 miejsc konsumpcyjnych	10
9	P	Zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne i inne obiekty wytwórcze	4 zatrudnionych	1
			50 m <sup>2</sup> pow.użytk.	1
10	KDA	Dworzec autobusowy	Projekt dworca autobusowego	Naliczone indywidualnie według potrzeb ruchowych
10	KS	Warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne	1 stanowisko naprawcze	3
		Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
11	KS,U	Tereny obsługi komunikacji, transportu i towarzyszących usług	2 zatrudnionych	1
			30 m <sup>2</sup> pow.uż.usług	2
			Pozostałe	Ustala się indywidualnie
12	KSP	Stacje paliw	1 dystrybutor	1, lecz nie mniej niż 3 na stację
13	G	Stacje redukcyjno – pomiarowe gazu	1 obiekt	2
14	E	Stacje transformatorowe	1 obiekt	2
15	ZD	Ogrody działkowe	500 m <sup>2</sup> powierzchni	1, lecz nie mniej niż 5



4. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako miejsca parkingowe lub jako garaże.

5. Jeśli na terenie objętym liniami rozgraniczającymi występuje więcej niż jedna funkcja należy sumować liczbę miejsc postojowych wywołanych przez każdą z nich.

6. W przypadku braku możliwości zabezpieczenia wystarczających miejsc parkingowych na działce budowlanej dopuszcza się możliwość zlokalizowania wymaganej ilości miejsc parkingowych dla realizacji inwestycji o których mowa w pkt. 1 wyłącznie po podpisaniu stosownej umowy z Miastem Katowice o zabezpieczeniu wymaganych niniejszą uchwałą miejsc parkingowych na innych, położonych w pobliżu działkach.

**§ 31.** Zasady lokalizowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Na całym obszarze objętym planem adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów niezbędnych dla obsługi obszaru lub miasta z możliwością ich modernizacji i przebudowy.

2. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane nowe sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie uwidocznione na rysunku planu a służące obsłudze technicznej miasta pod warunkiem, że nie spowoduje to braku możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego terenu ustalonego w rozdziale 5.

3. Lokalizacja, modernizacja, rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą drogi.

4. W pierwszej kolejności sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic – jeśli wyrazi na to zgodę zarządca drogi.

5. Jeśli ze względów technicznych nie będzie możliwe prowadzenie sieci w bliskim sąsiedztwie ulic ustala się następujące zasady lokalizacji sieci :

- 1) wzdłuż granic podziału geodezyjnego terenu lub ;
- 2) równolegle do przebiegu istniejących sieci z zachowaniem odległości od innych sieci i urządzeń określonych przepisami szczegółowymi.

6. Zakazuje się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia technicznego w sposób przekątniowy w stosunku do obszaru działek jeśli nie jest to niezbędne ze względów technicznych.

7. Przez teren objęty planem przebiegają sieci elektroenergetyczne, wodne, kanalizacyjne, gazowe i teletechniczne z których główne oznaczono na rysunku planu.

Przy realizacji zainwestowania, w tym nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zachować odpowiednie odległości od tych urządzeń, określone przepisami szczególnymi.

**§ 32. 1. Zaopatrzenie terenów w wodę należy realizować :**

- a) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowych, z których główne, o przekrojach  $\varnothing$  500/400/200 oznaczono na rysunku planu ;
- b) z własnych ujęć wody na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Warunkiem zaopatrzenia nowych odbiorców w wodę jest uzyskanie od zarządcy systemu zapewnienia dostawy wody i warunków ich podłączenia do sieci wodociągowej.

**§ 33. Odprowadzenie ścieków należy realizować w następujący sposób :**

- 1) Ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskich kolektorów sanitarnych po uzgodnieniu z zarządcą sieci, z których główne o przekrojach  $\varnothing$  600/ $\varnothing$  400 oznaczono na rysunku planu ;
- 2) Wyklucza się odprowadzenie ścieków sanitarnych inaczej niż określono w punkcie 1) ;
- 3) Ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do kanalizacji miejskiej należy neutralizować i podczyścić ;
- 4) Ścieki deszczowe należy odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kolektorów deszczowych, w których główne o przekrojach 1400/1200/600/500 oznaczono na rysunku planu ;
- 5) Zakazuje się odprowadzenia wód deszczowych z terenów o utwardzonej powierzchni bezpośrednio do gruntu ;

- 6) Zanieczyszczone wody opadowe z dróg, ulic i parkingów należy odprowadzić do kanalizacji miejskiej po ich podczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych ;
- 7) Ścieki technologiczne należy odprowadzić do kanalizacji po uprzednim ich podczyszczeniu w łapaczach tłuszczu.

#### **§ 34. Zaopatrzenie w gaz**

1. Źródłem zaopatrzenia odbiorców w gaz będzie istniejąca sieć gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych przebiegających przez obszar objęty planem i oznaczonych na rysunku planu.
2. Warunkiem zaopatrzenia terenu w gaz będzie uzyskanie od zarządcy systemu zapewnienia dostawy gazu i warunków przyłączenia do sieci.

#### **§ 35. Zaopatrzenie w ciepło**

Ustala się obowiązek stosowania podłączenia obiektów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub stosowanie indywidualnych proekologicznych systemów grzewczych. Wybór nośników energii cieplnej powinien wynikać z przesłanek ekonomicznych.

**§ 36. Obsługę telekomunikacyjną** obszaru należy realizować w oparciu o istniejącą kanalizację teletechniczną.

Warunki obsługi telekomunikacyjnej obszaru należy uzgodnić z zarządcą i wybranym operatorem systemu teletechnicznego.

**§ 37.** W obszarze objętym planem ustala się obowiązek :

- 1) uzgadniania wszelkich działań w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów :
  - a) średniego ciśnienia (1 m)
  - b) podwyższonego średniego ciśnienia (8 m)
  - c) w strefach ochronnych : wodociągu magistralnego (2 x 10 m) i kolektora kanalizacyjnego (2 x 3 m) z zarządcami tych sieci ;
- 2) uwzględnienie ograniczeń zabudowy w strefie technicznej linii 110 kV, której przebieg i zasięg strefy technicznej oznaczono na rysunku planu ;
- 3) umożliwienia swobodnego dostępu służb technicznych do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej celem nadzoru i kontroli ich funkcjonowania ;
- 4) Rodzaj i stan techniczny sprzętu wykorzystanego podczas budowy powinien zapewnić ochronę środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami i substancjami ropopochodnymi.

## Rozdział 10

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

**§ 38.** Do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie, tereny w obszarze objętym planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy t.j. w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

## Rozdział 11

### **Szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 39. 1.** Na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku scalania gruntów wymaganego na podstawie przepisów szczególnych.

2. Ustala się możliwość łączenia działek dla realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniu.

3. Ustala się możliwość podziału i scalania nieruchomości bez ograniczeń jeśli występuje jeden z podanych niżej warunków :

- 1) podział nieruchomości następuje w celu regulacji stanu władania gruntem lub poprawy warunków geometrycznych działki ;
- 2) podział nieruchomości następuje w celu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego planem ;
- 3) podział nieruchomości następuje w celu wydzielenia terenów dla ulic, dojazdów, parkingów, placów manewrowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przy podziale nieruchomości wymienionych w punkcie 2., a położonych przy istniejących lub projektowanych ulicach :

- ustala się zasadę prowadzenia w miarę możliwości podziału terenu prostopadle do ulicy lub równolegle do działek sąsiednich ;
- zakazuje się wydzielenia działek o kącie nachylenia mniejszym niż 30° i wielkości mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 12

### **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 (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami)**

**§ 40.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się stawki :

- 1) 20 % jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami : **KDA, MW4 (część), MW5, MW6 i P2 (MN)** ;
- 2) 30 % jednorazowej opłaty określonej w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości położonych w obrębie terenów oznaczonych w planie symbolami : **KS,U1, KS,U2, KS,U3, U,KS1, U,KS2, P,U2, KDW1, KDW2, MU1 (część)**,  
które zostaną pobrane przez Prezydenta Miasta Katowice w wypadku ich zbycia.

2. Pobranie opłaty, o której mowa wyżej nie dotyczy nieruchomości lub ich części, które w dniu ich zbycia będą we władaniu Miasta Katowice.

## Rozdział 13

### **Ustalenia końcowe**

**§ 41.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Katowice.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Katowice

Jerzy Forajter