UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr VIII/119/15 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom" przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., z późn. zm. i uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu, zwany dalej „planem", składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) Rozdział 5 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) Rozdział 6 – Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

8) Rozdział 8 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) Rozdział 11 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) Rozdział 12 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

13) Rozdział 13 – Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) U – teren zabudowy usługowej,

d) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,

e) ZL – teren lasów,

f) ZN – teren zieleni nieurządzonej,

g) ZP – teren zieleni urządzonej,

h) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,

i) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

j) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

k) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

l) KDW – teren drogi wewnętrznej,

m) KDX – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,

n) KX – teren publicznego ciągu pieszego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone literą „e”;

6) obowiązujące linie zabudowy;

7) budynek o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

8) obiekt małej architektury o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym – krucyfiks, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

9) obiekt budowlany o wartościach kulturowych – transformator, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

10) obiekt budowlany o wartościach kulturowych – wieża ciśnień, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

11) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Blachownia-Łagisza.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:

1) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 Gliwice wraz z ustanowionym obszarem ochronnym;

2) granica i obszar Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie”;

3) strefy w odległości 50,0 m i 150,0 m od granicy istniejącego cmentarza;

4) stanowisko archeologiczne wraz z numerem porządkowym.

3. Rysunek planu, poza treścią mapy zasadniczej, zawiera następujące informacje niebędące ustaleniami planu:

1) granica administracyjna miasta;

2) granice i numery działek ewidencyjnych;

3) zlikwidowane szyby i szybiki;

4) orientacyjny zasięg zakończonej płytkiej eksploatacji rudnej;

5) orientacyjny zasięg płytkich wód gruntowych o głębokości do 1,0 m p. p. t.;

6) granica strefy buforowej od obszaru wpisanego na listę UNESCO;

7) linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Blachownia-Łagisza;

8) główna projektowana ścieżka rowerowa.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej nie większym niż 12°;

2) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, wytwarzającą dobra lub usługi na skalę lokalną, obejmującą w szczególności następujące podgrupy działalności: rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, a także cukiernie, piekarnie itp.;

3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno-ogłoszeniowe, wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach oraz elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej;

5) elementach architektury parkowej – należy przez to rozumieć małą architekturę, altany, ozdobne oświetlenie, fontanny, rzeźby, pomniki, ogólnodostępne place zabaw dla dzieci z wyposażeniem;

6) garażu zbiorowym – należy przez to rozumieć zespół garaży jednokondygnacyjnych o jednolitej formie architektonicznej, zapewniający minimum 5 stanowisk postojowych;

7) handlu wielkopowierzchniowym – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę wzniesioną przed dniem wejścia w życie planu lub taką, dla której do dnia wejścia w życie planu została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie: nadziemnych części budynków, budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów nadwieszeń takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, a także, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej, elementy wejść do budynku oraz grubości docieplenia w przypadku istniejącego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków;

10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której należy usytuować ścianę frontową: budynku, budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, lub co najmniej 70% długości i powierzchni tej ściany, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, okap dachu, oraz schody zewnętrzne, podjazdy, dla których ustala się, iż ich obrys może

przekraczać obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,3 m; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków;

11) obszarze – należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem;

12) parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania:

a) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

b) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

d) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) parkingu terenowym – należy przez to rozumieć miejsce lub zgrupowanie miejsc parkingowych dla pojazdów, określone w ustaleniach szczegółowych, opierające się na gruncie lub stropie garażu podziemnego i niebędące elementem pasa drogowego;

14) przepisach odrębnych lub przywołanych w ustaleniach planu ustawach i rozporządzeniach – należy przez to rozumieć odpowiednie, obowiązujące na dzień uchwalenia niniejszego planu, przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi;

15) Systemie Identyfikacji Miejskiej – należy przez to rozumieć kompleksowo opracowany dla całego miasta lub dzielnicy system jednolitych stylistycznie elementów informacyjnych ułatwiających orientację w przestrzeni miasta, składający się z elementów takich jak: tablice z nazwami ulic i ich nośniki, tablice kierujące do istotnych punktów miasta (np. muzea, szpitale itp.), nośniki z planem miasta lub dzielnicy, nośniki informacji o istotnych elementach krajobrazu miejskiego (tj. obiekcie, patronie drogi itp.);

16) przeznaczeniu:

a) podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy, którego udział wynosi nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub może być określony w ustaleniach szczegółowych;

17) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;

18) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, obejmującą w szczególności następujące podgrupy usług: usługi administracji, usługi biurowe, usługi gastronomii, usługi handlu, usługi związane z edukacją, kulturą, usługi sportu, gabinety lekarskie, gabinety terapeutyczne, salony fryzjerskie, salony kosmetyczne, z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m^2, usług związanych z handlem pojazdami lub obsługą pojazdów oraz przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych;

19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć odporną na zanieczyszczenia roślinność o przeważającym składzie gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniejszą niż 2,0 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcje całorocznej przesłony wizualnej oraz bariery przed zanieczyszczeniami i hałasem;

20) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób niezaplanowany zespoły zieleni składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej;

21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, urządzeniami rekreacyjnymi oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakaz stosowania blachy trapezowej lub listew z tworzyw sztucznych do wykończenia elewacji budynków;

2) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji elementów zagospodarowania takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, urządzenia sportowo-rekreacyjne, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej oraz elementy wyposażenia miejskiego, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów Rozdziału 12;

4) dopuszczenie na całym obszarze planu sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

5) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą związanych z infrastrukturą techniczną i telekomunikacyjną: budynków, budowli, obiektów i urządzeń.

2. Nakaz zachowania wartościowej, urbanistycznej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej zespołu osiedla bliźniaczych domów jednorodzinnych z ogrodami „Wolność” w Stolarzowicach, w układzie osi promienistych związanych dwoma placami – obejmujący Plac Jana, ulice: Witolda Gombrowicza, Jerzego Ossolińskiego, Mieszka I, Bronisława Czecha (od ul. Tadeusza Kościuszki do Placu Jana), Konstantego Damrota, Jana Wróbla, Krzyżowa Góra, Ksawerego Dunikowskiego – w tym: przebieg ulic, układ zieleni urządzonej, charakter zabudowy, na zasadach określonych w niniejszym planie.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. W zakresie oddziaływania na środowisko:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności przedsięwzięć mogących spowodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami:

a) dróg publicznych,

b) infrastruktury technicznej,

c) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

d) podziemnego wydobycia kopalin,

e) poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin,

f) poszukiwania i rozpoznawania wód podziemnych,

g) instalacji do podziemnego lub naziemnego magazynowania lub ich dystrybucji, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1U:

- ropy naftowej,

- produktów naftowych,

- gazów łatwopalnych,

h) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu lub wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDZ i 4KDD,

i) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

3) zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;

4) zasięg oddziaływania na środowisko działalności prowadzonej na poszczególnych terenach nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) wskazuje się tereny należące do poszczególnych rodzajów terenów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

a) tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN i 40MN, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) tereny oznaczone symbolami: 1MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU i 8MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) tereny oznaczone symbolami: 2MU i 9MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,

d) tereny oznaczone symbolami: 2U i 7MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i domy pomocy społecznej,

e) tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

2) nakaz stosowania zabezpieczeń akustycznych od ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego – od istniejących ciągów komunikacyjnych oraz przy realizacji nowej i przebudowie istniejącej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 1U, 2U i 3U obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla wszystkich pozostałych terenów na obszarze objętym planem obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

4. W zakresie ochrony powietrza:

1) nakaz zapobiegania powstawaniu emisji i ograniczania wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

2) zakaz magazynowania na otwartej przestrzeni surowców i materiałów pylących.

5. W zakresie ochrony wód:

1) nakaz zachowania ciągłości systemu melioracji;

2) w przypadku naruszenia istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych, tj. rowów otwartych oraz drenażu, nakaz przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych;

3) nakaz opóźniania spływu wód opadowych i roztopowych do odbiorników poprzez ich retencjonowanie we własnym zakresie w obrębie działki;

4) nakaz zabezpieczenia drożności systemu odprowadzania wód na obszarze planu;

5) nakaz realizacji obiektów w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na obszarze planu;

6) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami i roślinnością w naturalnej formie;

7) zakaz realizacji inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i wód powierzchniowych;

8) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 Gliwice wraz z ustanowionym obszarem ochronnym, obowiązują działania zawarte w rozporządzeniu Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

6. W zakresie postępowania z odpadami:

1) nakaz realizacji miejsc do zbierania odpadów komunalnych przy zastosowaniu osłon oraz zabezpieczeń przed infiltracją wód opadowych;

2) zakaz wykorzystywania terenu objętego planem w celu prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu i przetwarzaniu odpadów, w tym surowców wtórnych, złomu i pojazdów wycofanych z eksploatacji, przy czym przez przetwarzanie odpadów należy rozumieć także składowanie odpadów, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie dla działalności prowadzonych na terenach objętych planem, magazynowania odpadów powstałych w wyniku tej działalności, wyłącznie w budynkach lub zadaszonych wiatach.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) nakaz ochrony gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem;

2) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych;

3) zakaz magazynowania surowców i materiałów bezpośrednio na powierzchni gruntu bez zabezpieczenia powierzchni przed infiltracją wód opadowych.

8. W zakresie ochrony przyrody:

1) północna i zachodnia część obszaru planu położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Podziemia Tarnogórsko–Bytomskie” o symbolu

PLH240003, zatwierdzonego decyzją Komisji Europejskiej 2008/25/WE z dnia 13 listopada 2007 r.;

2) dla obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują działania zawarte w planie zadań ochronnych – zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003, zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 18 maja 2015 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 oraz zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 20 lipca 2023 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze planu nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

2. Na obszarze planu ustanawia się ochronę budynków, obiektu małej architektury i obiektów budowlanych o wartościach kulturowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu.

3. Ochronie, o której mowa w ust. 2 podlegają następujące budynki:

Numer porządkowy	Adres	Opis obiektu	Styl obiektu	Czas powstania
1	Plac Jana 13	dom dziecka w zespole osiedla	modernizm późny	2 połowa lat 30. XX w.
2	ul. Bronisława Czecha 34	przedszkole w zespole osiedla	modernizm późny	2 połowa lat 30. XX w.
3	ul. Bronisława Czecha 33	dawna biblioteka w zespole osiedla	modernizm późny	2 połowa lat 30. XX w.
4	ul. Jerzego Ossolińskiego 4	zespół os. „Wolność”	funkcjonalizm, modernizm	lata 30. / 40. XX w.
5	ul. Jerzego Ossolińskiego 2	zespół os. „Wolność”	funkcjonalizm, modernizm	lata 30. / 40. XX w.

4. Ustala się szczegółowe zasady ochrony: domu dziecka w zespole osiedla położonego przy Placu Jana 13 (oznaczonego numerem 1), przedszkola w zespole osiedla położonego przy ul. Bronisława Czecha 34 (oznaczonego numerem 2), dawnej biblioteki w zespole osiedla położonej przy ul. Bronisława Czecha 33 (oznaczonej numer 3):

1) nakaz:

a) ochrony skali i formy architektonicznej budynków, kąta nachylenia i kształtu dachu, rozmieszczenia, proporcji i podziałów okien, detali architektonicznych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla budynków oznaczonych numerami 2 i 3 stosowania:

- tynków gruboziarnistych,

- jednolitej, stonowanej kolorystyki elewacji (w kolorze naturalnego tynku) lub kolorystyki wynikającej bezpośrednio z odkrywek kolorystycznych,

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,

c) tynkowania budynków z zastosowaniem tynku w kolorach jaskrawych lub fosforyzujących,

d) stosowania materiałów typu siding, blacha trapezowa i falista, dachówka bitumiczna, blachodachówka, kamień elewacyjny,

e) umieszczania na elewacjach frontowych budynków, elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe, panele fotowoltaiczne;

3) dopuszczenie:

a) przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty historycznych cech stylowych obiektów takich jak: kąt nachylenia i kształt dachu, rozmieszczenie, proporcje i podziały okien oraz detale architektoniczne,

b) wymiany stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnych podziałów,

c) stosowania rozwiązań, które nie spowodują utraty walorów zabytkowych obiektu i plastyki elewacji,

d) stosowania – jako pokrycia dachu – wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu,

e) odtworzenia oryginalnego kształtu otworu drzwiowego, o historycznych proporcjach, dla budynku położonego przy ul. Bronisława Czecha 34.

5. Dla budynków położonych przy ul. Jerzego Ossolińskiego 4 i 2 (oznaczonych numerami: 4 i 5) nie ustala się szczegółowych zasad ochrony, z zastrzeżeniem § 20.

6. Ochronie, o której mowa w ust. 2, podlegają następujące obiekty małej architektury:

Numer porządkowy	Adres	Opis obiektu	Czas powstania
1	ul. Witolda Gombrowicza/ ul. Żołnierska	krucyfiks	początek XX w.
2	Plac Jana	krucyfiks	2 połowa lat 30. XX w.

7. Ustala się szczegółowe zasady ochrony obiektów małej architektury, o których mowa w ust. 6:

1) nakaz utrzymania obiektu w historycznej formie;

2) dla obiektu małej architektury oznaczonego numerem 1 – zakaz lokalizowania od strony ul. Witolda Gombrowicza i ul. Żołnierskiej innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony;

3) dla obiektu małej architektury oznaczonego numerem 2 – zakaz lokalizowania od strony Placu Jana, ul. Witolda Gombrowicza i ul. Jerzego Ossolińskiego innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony;

4) dopuszcza się ich odtworzenie w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej.

8. Ochronie, o której mowa w ust. 2, podlega obiekt budowlany – transformator, zlokalizowany naprzeciw budynków położonych przy ul. Witolda Gombrowicza 58 i 60 w Bytomiu, dla którego ustala się szczegółowe zasady ochrony:

1) nakaz ochrony skali i formy architektonicznej obiektu, kąta nachylenia i kształtu dachu;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń obiektu powodujących obniżenie jego wartości historycznych,

b) tynkowania ceglanych elewacji, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;

3) dopuszczenie:

a) przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty historycznych cech stylowych obiektu takich jak: kąt nachylenia i kształt dachu,

b) stosowania rozwiązań, które nie spowodują utraty walorów zabytkowych obiektu i plastyki elewacji,

c) tynkowania fragmentów elewacji nie pokrytych cegłą, z zachowaniem wykończenia tynkiem gruboziarnistym w kolorze naturalnego tynku,

d) stosowania – jako pokrycia dachu – wyłącznie dachówki ceramicznej w kolorze czerwono-brunatnym lub ciemnoszarym,

e) odtworzenia oryginalnego, historycznego kształtu i rozmieszczenia otworu drzwiowego,

f) odtworzenia oryginalnej, historycznej elewacji.

9. Ochronie, o której mowa w ust. 2, podlega obiekt budowlany – wieża ciśnień, zlokalizowana pomiędzy budynkami położonymi przy ul. Witolda Gombrowicza 81 w Bytomiu i Placu Jana 23 w Bytomiu, dla której ustala się szczegółowe zasady ochrony:

1) nakaz:

a) ochrony skali i formy architektonicznej obiektu, kąta nachylenia i kształtu dachu, rozmieszczenia, proporcji i podziałów okien, detali architektonicznych,

b) zachowania istniejącego typu wykończenia obiektu tynkiem w kolorze naturalnym, stonowanym;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń obiektu powodujących obniżenie jego wartości historycznych, w tym zakaz stosowania materiałów niestosowanych pierwotnie, zmieniających wygląd elewacji,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych;

3) dopuszczenie:

a) przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty historycznych cech stylowych obiektu takich jak: kąt nachylenia i kształt dachu, rozmieszczenie, proporcje i podziały okien oraz detale architektoniczne,

b) wymiany stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnych podziałów,

c) stosowania rozwiązań, które nie spowodują utraty walorów zabytkowych obiektu i plastyki elewacji,

d) umieszczania na elewacji obiektu elementów takich jak: anteny, klimatyzatory.

§ 8. Na obszarze planu występują, oznaczone na rysunku planu, stanowiska archeologiczne, dla których warunki ochrony określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

Numer porządkowy	Nazwa miejscowości	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia
1	Bytom-Stolarzowice	95-45	12	42	osada	epoka kamienia
2	Bytom-Stolarzowice	95-45	13	43	cmentarzysko szkieletowe	XVI-XVII w.
3	Bytom-Stolarzowice	95-45	14	44	ślad osadnictwa	epoka kamienia
4	Bytom-Stolarzowice	95-45	15	45	osada	epoka kamienia
					ślad osadnictwa	starożytność

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Na obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

2. Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze.

3. Na części obszaru objętego planem, zgodnie z informacjami archiwalnymi, prowadzona była płytka eksploatacja rudna i występują wyrobiska mające połączenie z powierzchnią (zlikwidowane szyby i szybiki, które na rysunku planu oznaczono w celach informacyjnych).

4. Na części obszaru objętego planem występują płytkie wody gruntowe o głębokości do 1,0 m p. p. t., których orientacyjny zasięg wskazano na rysunku planu.

5. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

6. Na terenie położonym w granicach obszaru Natura 2000 ustala się nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć – zgodnie z planem zadań ochronnych wydanym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003, zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 18 maja 2015 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 oraz zmienione zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 20 lipca 2023 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003.

7. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 Gliwice wraz z ustanowionym obszarem ochronnym, obowiązują działania zawarte w rozporządzeniu Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontów działek:

a) 20,0 m – dla terenów o symbolach: 1U, 2U i 3U,

b) 16,0 m – dla terenów o symbolach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 16MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN, 25MN, 27MN, 29MN, 31MN, 33MN, 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 7MU, 8MU i 9MU,

c) 9,0 m – dla terenów o symbolach: 6MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 26MN, 28MN, 30MN, 32MN i 35MN,

d) 3,0 m – dla terenów o symbolach: 6MU i 1KS,

e) 5,0 m – dla pozostałych terenów;

2) minimalna powierzchnia działek:

a) 2000 m^2 – dla terenów o symbolach: 1U, 2U, 3U, 7MU, 8MU i 9MU,

b) 800 m^2 – dla terenów o symbolach: 3MU, 4MU i 5MU,

c) 300 m^2 – dla terenu o symbolu 6MU,

d) 15 m^2 – dla terenu o symbolu 1KS,

e) 500 m^2 – dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem odchylenia o 10°.

2. Określone w ust. 1 parametry działek w przypadku scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Dla istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały zasady ustalone w niniejszym planie, w tym przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki zabudowy lub zagospodarowania terenu ustala się zakaz rozbudowy, która powodowałaby dalsze przekroczenie zasad, parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu, za wyjątkiem rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, dostosowanie wejść dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zadaszenia wejść oraz docieplenia budynku.

2. Dla wykraczających poza linie zabudowy fragmentów budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się przebudowy, remonty i zmiany sposobu użytkowania przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

3. Zakaz realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

4. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru – za wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

5. Zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń – za wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń, służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

6. Zakaz realizacji garaży zbiorowych, za wyjątkiem terenów o symbolach: 1KS i 1MU, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

7. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych, takich jak: garaże, oranżerie, budynki gospodarcze i obiekty małej architektury odpowiadającą wysokości budynków dla poszczególnych terenów oraz przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych.

8. Dla terenów zabudowy położonych na obszarze niniejszego planu w strefie w odległości 50,0 m od granicy istniejącego cmentarza, oznaczonej graficznie na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji:

1) nowej zabudowy mieszkaniowej;

2) zakładów produkcji żywności;

3) zakładów żywienia zbiorowego;

4) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

5) zakładów przechowujących artykuły żywności.

9. Dla terenów zabudowy położonych na obszarze niniejszego planu pomiędzy strefą w odległości 50,0 m od granicy istniejącego cmentarza do strefy w odległości 150,0 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków, z zastrzeżeniem podłączenia ich do sieci wodociągowej.

10. W obrębie pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Blachownia-Łagisza (50 m, tj. po 25 m z każdej strony od osi linii), oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji:

1) obiektów i urządzeń związanych ze stałym pobytem ludzi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 3MN, 5MN i 1ZP;

2) hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;

3) lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń, uniemożliwiających dostęp do linii elektroenergetycznej 220 kV.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejącego oraz projektowanego układu drogowego.

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo-ulicznym zapewnia się poprzez istniejące ulice: Żołnierską, Witolda Gombrowicza, Bronisława Czecha, Tadeusza Kościuszki, Ptakowicką (położoną poza obszarem planu).

3. Ustala się parametry oraz klasyfikację dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, publicznych ciągów pieszych i placów oraz dróg wewnętrznych zgodnie z warunkami zawartymi w paragrafach 41 – 47 niniejszej uchwały.

4. W zakresie obsługi parkingowej na obszarze objętym planem ustala się:

1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości dostosowanej do rodzaju zabudowy i skali prowadzonej działalności, z uwzględnieniem pkt 2, przy czym ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na 10 łóżek,

d) dla obiektów i lokali handlowych – 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

e) dla gastronomii – 1 miejsce na 10 miejsc konsumpcyjnych,

f) dla zabudowy związanej ze sportem i rekreacją – 1 miejsce na 10 użytkowników, z zastrzeżeniem lit. g,

g) dla terenu o symbolu 6MU – 1 miejsce,

h) dla innych, niewymienionych wyżej działalności – 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej lub 1 miejsce na 10 użytkowników;

2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,

b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,

c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 14. 1. Realizacja sieci infrastruktury technicznej:

1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;

2) w przypadku braku możliwości przeprowadzenia sieci zgodnie z pkt 1, dopuszczenie ich realizacji:

a) pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) wzdłuż granic nieruchomości lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;

3) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określony w pkt 1 i 2, jeżeli nie spowoduje to ograniczenia ustalonego planem przeznaczenia terenu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 1, a w przypadku realizacji ich nowego przebiegu – dopuszczenie likwidacji dotychczasowych odcinków sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;

2) sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;

3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz deszczowych:

1) odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) dopuszczenie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

4) sukcesywna budowa rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;

5) nakaz stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów parkingów terenowych o powierzchni powyżej 0,1 ha.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń prądotwórczych wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 i 5.

8. W zakresie telekomunikacji: rozbudowa sieci telekomunikacyjnej, budowa nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Dla wszystkich terenów objętych planem określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) maksymalna wysokość budowli i budynków realizowanych na części terenu położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi literą „e”: 3,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona literą „e” – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się istniejącą zabudowę usługową związaną z handlem pojazdami.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. c, d,

b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) maksymalna wysokość budowli i budynków realizowanych na części terenu położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi literą „e”: 3,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,

d) maksymalna wysokość budowli infrastruktury przesyłowej sieci elektroenergetycznej: 30,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona literą „e” – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN, 8MN, 10MN, 11MN, 21MN, 24MN, 25MN i 37MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

a) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,

b) przebudowę i rozbudowę istniejącej drobnej wytwórczości, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,

c) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,

d) przebudowę i rozbudowę istniejącego ogrodnictwa, upraw szklarniowych, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%, przy czym powierzchnie szklarni dla potrzeb ogrodnictwa z uprawami na gruncie rodzimym można wliczyć do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%, przy czym powierzchni szklarni dla potrzeb ogrodnictwa i upraw nie wlicza się do wskaźnika powierzchni zabudowy;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 9MN, 15MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 26MN, 28MN, 30MN, 32MN i 35MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej,

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

1) istniejącą zabudowę usługową, w tym zabudowę związaną z handlem lub obsługą pojazdów oraz związaną z naprawą maszyn i pojazdów mechanicznych,

2) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4;

3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną jako budynki wolnostojące – w przypadku realizacji takiego budynku w miejscu dwóch segmentów jednego budynku bliźniaczego.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m,

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 9MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 28MN, 30MN i 35MN nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15MN, 26MN, 32MN obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych na głębokości 8,0 m licząc od linii zabudowy: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu równolegle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,

b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) zakaz stosowania blachodachówki,

d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu;

4) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy.

6. Ustala się nakaz zachowania szerokości budynku, równej istniejącej szerokości elewacji frontowej, na głębokości 8,0 m licząc od linii zabudowy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN, 13MN i 14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolnostojące, w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 16MN, 36MN, 38MN, 39MN i 40MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

1) istniejącą zabudowę usługową związaną z obsługą pojazdów;

2) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowanej w formie zabudowy bliźniaczej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19MN, 20MN, 27MN, 29MN, 31MN, 33MN i 34MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące;

2) uzupełniające:

a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

1) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,

2) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowanej w formie zabudowy bliźniaczej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19MN, 29MN, 31MN i 33MN nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20MN i 34MN obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych na głębokości 8,0 m licząc od linii zabudowy: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 27MN: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,

d) zakaz stosowania blachodachówki,

e) dla dachów, o których mowa w lit. a, c oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu;

5) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych – wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,

b) usługi, w tym usługi związane z jeździectwem konnym i hipoterapią, w tym stajnie,

c) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 2.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) usługi,

c) usługi hotelarskie,

d) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,

b) usługi,

c) usługi związane z handlem pojazdami lub obsługą pojazdów oraz związane z naprawą maszyn i pojazdów mechanicznych,

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej,

b) usługi,

c) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną jako budynki wolnostojące - w przypadku realizacji takiego budynku w miejscu dwóch segmentów jednego budynku bliźniaczego.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu równolegle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,

b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) zakaz stosowania blachodachówki,

d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu;

3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki: wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) usługi,

d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,

b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dachy:

a) wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

b) zakaz stosowania blachodachówki,

c) dla dachów spadowych nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu;

3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa,

b) usługi,

c) usługi hotelarskie,

d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,

b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

4) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budowli i budynków: 30,0 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy płaskie.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi oświaty,

b) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3

2) dachy:

a) dla budynków o wartościach kulturowych oraz dla rozbudowy tych budynków: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,

b) dla pozostałych budynków oraz dla rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a, o oranżerie i ogrody zimowe: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) zakaz stosowania blachodachówki,

d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;

3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,

b) usługi,

c) usługi hotelarskie,

d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dachy:

a) dla budynków o wartościach kulturowych oraz dla rozbudowy tych budynków: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,

b) dla pozostałych budynków oraz dla rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a, o oranżerie i ogrody zimowe: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) zakaz stosowania blachodachówki,

d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu;

3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Ustala się zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających dróg – zakaz ten nie dotyczy garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,

b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) usługi,

d) usługi oświaty,

e) usługi hotelarskie,

f) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – teren zabudowy usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi,

b) usługi związane z obsługą pojazdów,

c) usługi hotelarskie,

d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu realizowane na tej samej działce budowlanej,

b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – teren zabudowy usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi,

b) usługi oświaty,

c) usługi hotelarskie,

d) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,

b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące usługom lub lokalom mieszkalnym, realizowane na tej samej działce budowlanej,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy:

a) dla budynków o wartościach kulturowych oraz dla rozbudowy tych budynków: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu równolegle do nieprzekraczalnych linii zabudowy – odpowiednio dla poszczególnych skrzydeł,

b) dla pozostałych budynków oraz dla rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a, o oranżerie i ogrody zimowe: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

c) zakaz stosowania blachodachówki,

d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni lub brązu.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U – teren zabudowy usługowej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi,

b) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu realizowane na tej samej działce budowlanej,

b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS – teren obsługi komunikacji samochodowej, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) garaże zbiorowe;

2) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1% – w odniesieniu do całości terenu;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość garaży: 3,0 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy płaskie.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL i 2ZL ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN i 2ZN – tereny zieleni nieurządzonej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;

2) uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) elementy architektury parkowej;

3) zakaz realizacji budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. b i § 5 ust. 1 pkt 2.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) elementy architektury parkowej;

2) uzupełniające:

a) tereny zieleni nieurządzonej,

b) tereny zieleni izolacyjnej.

2. Zakaz realizacji budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. b i § 5 ust. 1 pkt 2.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 – wysokość zabudowy:

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) maksymalna wysokość budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) maksymalna wysokość budowli infrastruktury przesyłowej sieci elektroenergetycznej: 30,0 m.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2ZP i 3ZP – tereny zieleni urządzonej, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) elementy architektury parkowej;

2) uzupełniające:

a) tereny zieleni nieurządzonej,

b) tereny zieleni izolacyjnej.

2. Zakaz realizacji budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. b i § 5 ust. 1 pkt 2.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,0 m do 25,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), dla części leżącej w granicach miasta Bytomia – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDZ: od 20,0 m do 26,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KDZ: od 9,5 m do 13,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 3KDZ: od 8,2 m do 14,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 4KDZ: od 8,2 m do 18,5 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDL: od 20,0 m do 20,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KDL: od 8,7 m do 13,3 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 14KDD ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDD: 6,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KDD: od 6,0 m do 11,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 3KDD: od 9,6 m do 10,7 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 4KDD: od 6,0 m do 13,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 5KDD: od 6,0 m do 6,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 6KDD: od 12,6 m do 13,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla terenu 7KDD: od 9,0 m do 12,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla terenu 8KDD: od 5,7 m do 9,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla terenu 9KDD: od 6,0 m do 6,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla terenu 10KDD: od 5,4 m do 6,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla terenu 11KDD: od 8,7 m do 15,5 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla terenu 12KDD: od 6,0 m do 9,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

13) dla terenu 13KDD: od 6,4 m do 7,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

14) dla terenu 14KDD: od 13,8 m do 17,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,9 m do 10,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX i 2KDX ustala się przeznaczenie: tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDX: od 5,6 m do 6,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 3;

2) dla terenu 2KDX: od 7,1 m do 12,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDX ustala się zakończenie ciągu pieszo-jezdnego placem do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KX, 2KX i 3KX ustala się przeznaczenie: tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KX: od 4,8 m do 5,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KX: od 5,7 m do 6,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;

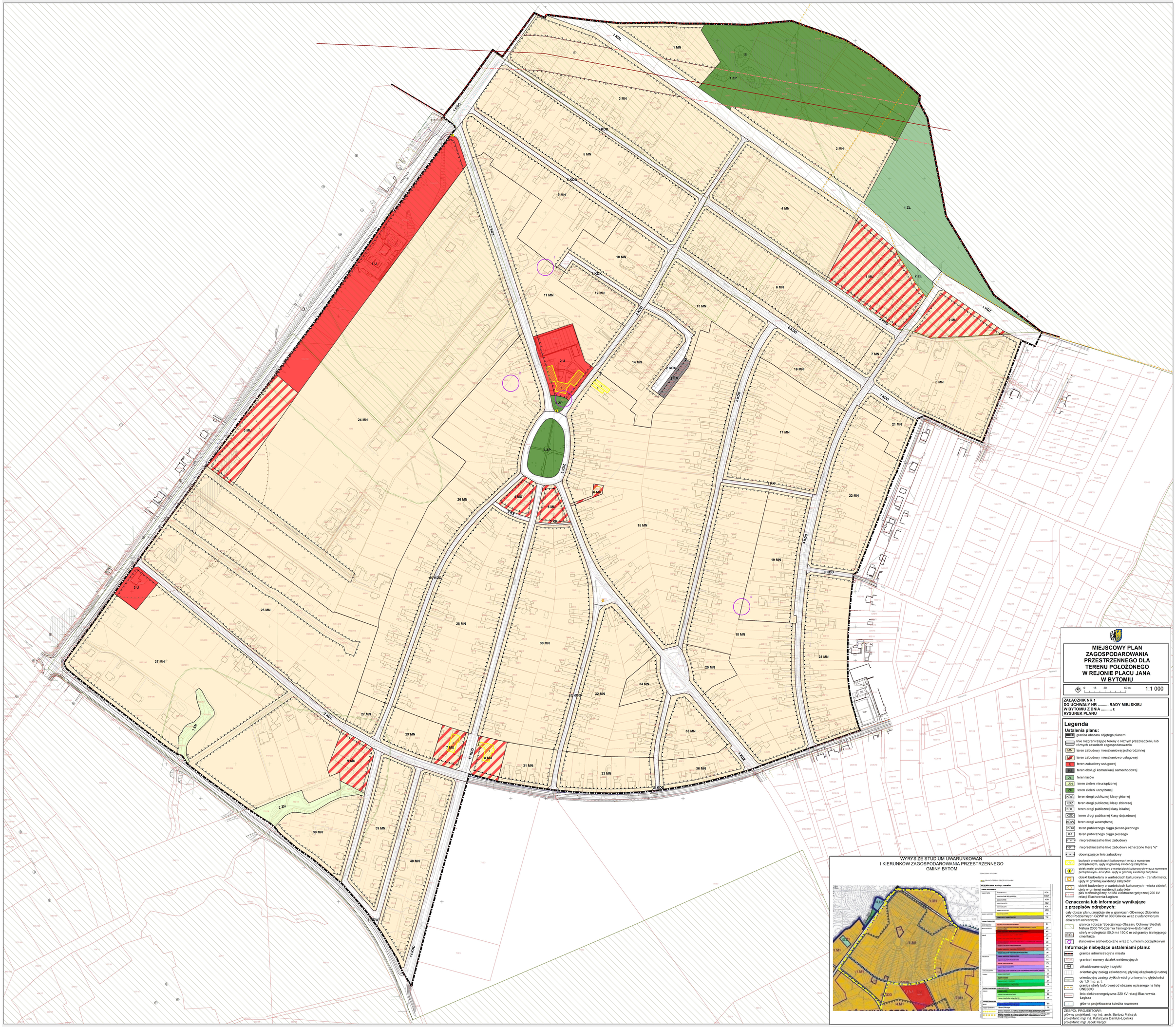
3) dla terenu 3KX: od 2,0 m do 2,7 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia ..... 2025 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE PplacU JANA W BYTOMIU

0 15 30 60 m 1:1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ
W BYTOMIU Z DNIA ..... r.
RYSUNEK PLANU

Legenda

Ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- KS teren obsługi komunikacji samochodowej
- ZL teren lasów
- ZN teren zieleni nieurządzonej
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDG teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KDX teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego
- KX teren publicznego ciągu pieszego
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone literą "e"
- obowiązujące linie zabudowy
- budynek o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt małej architektury o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym - krucyfiks, ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt budowlany o wartościach kulturowych - transformator, ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- obiekt budowlany o wartościach kulturowych - wieża ciśnień, ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- 400 kV pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Blachownia-Łagisza

Oznaczenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 Gliwice wraz z ustanowionym obszarem ochronnym
- granica i obszar Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie"
- strefy w odległości 50,0 m i 150,0 m od granicy istniejącego cmentarza
- stanowisko archeologiczne wraz z numerem porządkowym

Informacje niebędące ustaleniami planu:

- granica administracyjna miasta
- granice i numery działek ewidencyjnych
- zlikwidowane szyby i szybiki
- orientacyjny zasięg zakończonej płytkiej eksploatacji rudnej
- orientacyjny zasięg płytkich wód gruntowych o głębokości do 1,0 m p. p. t.
- granica strefy buforowej od obszaru wpisanego na listę UNESCO
- linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Blachownia-Łagisza
- główna projektowana ścieżka rowerowa

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BYTOM

1 M1
1 M1
1 M1

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi, nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta, zgłoszonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wyszczególnionej pod nr 1 w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu”, zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i dotyczącej zmiany oznaczenia terenu z 36MN na 35MN w zakresie działek nr: 802/3, 804/3, 805/3 i 807/3 (obręb Stolarzowice, k. m. 3), z uwagi na fakt, iż uwaga ta jest bezzasadna.

2. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1, ponieważ wnioskowane przeznaczenie jest zgodne z aktualnym wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 36MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowanej w formie zabudowy bliźniaczej. Przez istniejącą zabudowę należy rozumieć zabudowę wzniesioną przed dniem wejścia w życie planu lub taką, dla której do dnia wejścia w życie planu została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę – co ma miejsce w tym wypadku. Natomiast zapisy terenu oznaczonego symbolem 35MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej dotyczą istniejącego zespołu osiedla bliźniaczych domów jednorodzinnych z ogrodami „Wolność” w Stolarzowicach. Ponadto, zapisy te ściśle określają warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w szczególności geometrię dachu oraz materiał jego wykonania.

§ 2. 1. Nie uwzględnia się uwagi, nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta, zgłoszonej do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, obejmującego jego fragment, wyszczególnionej pod nr 1 w „Wykazie uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu (fragment)", zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i dotyczącej ogólnych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. usunięcia zapisów: „zakazu stosowania blachy trapezowej lub listew z tworzyw sztucznych do wykończenia elewacji budynków", „zakazu chowu i hodowli zwierząt gospodarskich" i zmiany zapisów w zakresie ochrony wód: „w przypadku naruszenia istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych, tj. rowów otwartych oraz drenażu, nakaz przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych", „nakazu realizacji obiektów w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na obszarze planu", „nakazu opóźniania spływu wód opadowych i roztopowych do odbiorników poprzez ich retencjonowanie we własnym zakresie w obrębie działki".

2. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1, ponieważ ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu (fragment) objęty był jedynie teren oznaczony symbolem 3U – teren zabudowy usługowej, położony w południowo-zachodniej części projektu planu. Teren ten obejmuje działkę nr 1691/206 (obręb Górniki, k. m. 6). Mając na uwadze to, że uwaga wykracza poza obszar objęty wyłożeniem oraz fakt, iż właściciele nieruchomości objętej ponownym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu nie kwestionowali zapisów projektu planu w powyższym zakresie, a zapis jest zgodny z wolą właścicieli działki, stanowiącej teren 3U oraz okoliczność, iż przedmiotowa działka jest działką niezabudowaną, Prezydent Miasta, po zapoznaniu się z treścią przedmiotowej uwagi, nie uwzględnił jej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu, Gmina Bytom może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i dróg.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1 będą:

1) budżet gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia ..... 2025 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu opracowany został na podstawie uchwały nr VIII/119/15 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu.

Obszar objęty projektem planu miejscowego obejmuje powierzchnię ok. 107 ha. Granice obszaru wyznaczają:

- od północy – granica administracyjna miasta Bytomia,

- od południa – ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Ptakowicka,

- od wschodu – granice nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Xawerego Dunikowskiego i ul. Planeta,

- od zachodu – ul. Żołnierska.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem zasad planowania przestrzennego, nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”, przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą nr X/120/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 lutego 2013 r., uchwałą nr XXXVIII/485/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r., uchwałą nr LXI/814/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 marca 2018 r., uchwałą nr LXIV/839/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 maja 2018 r., uchwałą nr XXXII/463/20 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 września 2020 r., uchwałą nr XL/549/21 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 22 lutego 2021 r., uchwałą nr LXXVI/968/23 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 marca 2023 r., uchwałą nr LXXX/1008/23 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 czerwca 2023 r. i uchwałą nr LXXXVI/1078/23 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 listopada 2023 r.

Postępowanie zgodne z ustaleniami planu przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania terenów objętych tym opracowaniem, a przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz umożliwi wprowadzenie nowej zabudowy zgodnej z kierunkami zapisanymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w szczególności na podstawie art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zapisy te zapewniają uwzględnienie w przedmiotowym opracowaniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, które są czynnikami wpływającymi niewątpliwie na możliwość kształtowania krajobrazu i architektury oraz ochronę występujących walorów tak architektonicznych, jak i krajobrazowych.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m. in. do gospodarowania wodami i ich ochrony, klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej i ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony powietrza, ochrony powierzchni ziemi oraz postępowania z odpadami.

Tereny położone w północnej i zachodniej części projektu planu miejscowego ujęte są w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie”, dla którego ustalono realizację zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym lokalizowania inwestycji i przedsięwzięć – zgodnie z planem zadań ochronnych wydanym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003, zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 18 maja 2015 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003 oraz zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 20 lipca 2023 r. o zmianie zarządzenia w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Podziemia Tarnogórsko-Bytomskie PLH240003.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów rolnych podlegających ochronie, w związku z czym nie jest wymagane ustalenie zasad ich ochrony.

W celu uporządkowania istniejącego stanu zagospodarowania, w trakcie przeprowadzania procedury planistycznej wystąpiono do Ministra Klimatu i Środowiska o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w projekcie miejscowego planu była podyktowana przede wszystkim potrzebą przyszłej realizacji drogi oznaczonej na rysunku projektu planu symbolami: 1 KDL i 1KDZ (wyznaczonej także w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”), łączącej drogi publiczne o kategorii dróg krajowych, tj. ulicę Strzelców Bytomskich z ulicą Żołnierską. Minister Klimatu i Środowiska

pismem nr DLŁ-WNL.8130.100.2024.MP z dnia 15 listopada 2024 r. wydał decyzję wyrażającą zgodę na przeznaczenie wnioskowanego gruntu leśnego na cele nieleśne. Powierzchnia tego gruntu wynosi 0,1440 ha.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu znajdują się budynki o wartościach kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie, dla których w celu ich ochrony określono zakazy, nakazy i dopuszczenia. W obszarze planu znajdują się także obiekty budowlane o wartościach kulturowych: transformator, wieża ciśnień, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie, dla których – w celu ich ochrony – określono nakazy, zakazy i dopuszczenia. Ponadto, w obszarze planu występują obiekty małej architektury o wartościach kulturowych – krucyfiksy, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie, dla których, w celu ich ochrony, określono zakazy, nakazy i dopuszczenia.

W obszarze planu występują stanowiska archeologiczne, dla których warunki ochrony określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Zapisy mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarto m. in. w ustaleniach dotyczących ochrony akustycznej, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony powietrza, ochrony powierzchni ziemi oraz postępowania z odpadami. Projekt planu określa również liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, zgodnie z kierunkami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

Jednocześnie w projekcie planu dla wszystkich terenów określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz przeznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności. Jednakże z uwagi na potrzebę wydzielania nowych dróg publicznych i dostosowywania istniejących do odpowiednich parametrów, może zajść konieczność pozyskania części nieruchomości niebędących własnością Gminy Bytom.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie występują tereny ani obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa. W toku procedury planistycznej stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, a przedstawiony im projekt planu uzgodniły pozytywnie.

9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego zapewnia możliwość spełniania potrzeb ogółu społeczeństwa, w tym m. in. poprzez realizację inwestycji celu publicznego, takich jak: budowa nowych dróg oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało zrealizowane poprzez:

1) zamieszczenie w prasie, w serwisie internetowym miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bytomiu ogłoszeń i obwieszczeń, o:

a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, możliwości składania wniosków, uwag oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,

b) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, możliwości składania wniosków, uwag oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz udostępnienia projektu planu do wglądu w formie elektronicznej;

2) przeprowadzenie w dniach od 13 grudnia 2024 r. do 20 stycznia 2025 r. wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie dnia 13 stycznia 2025 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, w dniach od 24 marca 2025 r. do 24 kwietnia 2025 r. ponownego częściowego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie dnia 7 kwietnia 2025 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

3) umożliwienie składania uwag do projektu planu w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia okresu wyłożenia, tj. do 3 lutego 2025 r. (po I wyłożeniu), do 9 maja 2025 r. (po II wyłożeniu).

W podanym wyżej terminie na składanie uwag, tj. do 3 lutego 2025 r., po I wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły trzy uwagi:

1) uwaga nr 1 – dotycząca zmiany oznaczenia terenu z 36MN na 35MN w zakresie działek nr: 802/3, 804/3, 805/3 i 807/3 (obręb Stolarzowice, k. m. 3) – uwaga została uznana za bezzasadną, ponieważ wnioskowane przeznaczenie jest zgodne z aktualnym wyłożonym do

publicznego wglądu projektem planu. Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 36MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zrealizowanej w formie zabudowy bliźniaczej. Przez istniejącą zabudowę należy rozumieć zabudowę wzniesioną przed dniem wejścia w życie planu lub taką, dla której do dnia wejścia w życie planu została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę. Zapisy terenu oznaczonego symbolem 35MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w którym przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej dotyczą istniejącego zespołu osiedla bliźniaczych domów jednorodzinnych z ogrodami „Wolność" w Stolarzowicach. Ponadto, zapisy te ściśle określają warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w szczególności geometrię dachu oraz materiał jego wykonania. Mając na uwadze powyższe, Prezydent Miasta, po zapoznaniu się z treścią przedmiotowej uwagi, nie uwzględnił jej.

2) uwaga nr 2 i uwaga nr 3 – dotyczące zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową, usługowo-handlową w zakresie działki nr 1691/206 (obręb Górniki, k. m. 6), zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 37MN. Mając na uwadze położenie działki, tj. przy drodze krajowej – ul. Żołnierskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z ul. Kościuszki, Prezydent Miasta, po zapoznaniu się z treścią przedmiotowych uwag, uwzględnił je w całości.

Wprowadzenie zmian – wynikających z treści uwagi nr 2 i uwagi nr 3 – do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkowało ponowieniem procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. ponownym wystąpieniem o opinie i uzgodnienia do zainteresowanych instytucji i organów oraz przeprowadzeniem ponownego częściowego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W podanym wyżej terminie na składanie uwag, tj. do 9 maja 2025 r., po II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – przy czym wyłożenie obejmowało fragment opracowania planistycznego, tj. teren oznaczony symbolem 3U – teren zabudowy usługowej – wpłynęła jedna uwaga:

1) uwaga nr 1 – dotycząca ogólnych zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. usunięcia zapisów: „zakazu stosowania blachy trapezowej lub listew z tworzyw sztucznych do wykończenia elewacji budynków", „zakazu chowu i hodowli zwierząt gospodarskich" i zmiany zapisów w zakresie ochrony wód: „w przypadku naruszenia istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych, tj. rowów otwartych oraz drenażu, nakaz przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych", „nakazu realizacji obiektów w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na obszarze planu", „nakazu opóźniania spływu wód opadowych i roztopowych do odbiorników poprzez ich retencjonowanie we własnym zakresie w obrębie działki". Mając na uwadze to, że uwaga wykracza poza obszar objęty wyłożeniem oraz fakt, iż właściciele nieruchomości objętej ponownym wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu nie kwestionowali zapisów projektu planu w powyższym zakresie, a zapis jest zgodny z wolą właścicieli działki, stanowiącej

teren 3U oraz okoliczność, iż przedmiotowa działka jest działką niezabudowaną, Prezydent Miasta, po zapoznaniu się z treścią przedmiotowej uwagi, nie uwzględnił jej.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez zrealizowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody w stosunku do planowanego zagospodarowania terenów.

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym, a interesami prywatnymi

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) przeznaczenia terenów oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz rozbudowy o projektowane drogi, umożliwiające obsługę komunikacyjną terenów;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne umożliwiające realizację elementów zagospodarowania, takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, urządzenia rekreacyjne, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej oraz elementy wyposażenia miejskiego.

Dopuszczona ustaleniami planu – zgodnie z kierunkami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom” – nowa zabudowa przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania

Sporządzony plan nie wykazuje niezgodności z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bytom w latach 2018 – 2023”, przyjętej uchwałą nr XCI/1142/24 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 15 marca 2024 r. W ww. analizie wskazano bowiem m. in. na potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów nieobjętych planami miejscowymi, z uwzględnieniem obecnych potrzeb rozwoju przestrzennego miasta.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W wyniku sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że:

1) wskaźnik ekonomiczny inwestycji, jaką jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Placu Jana w Bytomiu, jest dodatni, co wynika ze spodziewanych wydatków ze strony Gminy Bytom oraz uzyskania przez nią dochodów, w myśl projektu planu oraz założeń przyjętych w prognozie;

2) głównym kosztem jest realizacja zadań własnych Gminy, do których należy m. in. budowa infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych. W związku z możliwością pozyskania środków zewnętrznych na budowę dróg i sieci uzbrojenia terenów, wskaźnik ekonomiczny inwestycji może ulec poprawie;

3) ze względu na aktualną strukturę własności, grunty stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Bytom mogą przynieść jej dochód z tytułu ich sprzedaży oraz z tytułu podatków od nieruchomości, które przyszły nabywca będzie opłacać;

4) obszar położony w granicach przedmiotowego projektu planu posiada spory potencjał z uwagi na:

a) tereny wolne od zabudowy, które mogą zostać zabudowane zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w projekcie planu,

b) lokalizację w sąsiedztwie terenów zieleni i terenów lasów,

c) dobre skomunikowanie z centrum Bytomia oraz sąsiadującymi miastami: Zabrzem i Tarnowskimi Górami;

5) z uwagi na fakt, iż nie ma możliwości dokładnego określenia powierzchni użytkowych budynków, które mogą zostać wybudowane na gruntach inwestycyjnych, w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu nie uwzględniono wpływów z tytułu podatków od nieruchomości za budynki i budowle. Niemniej jednak, możliwość uzyskania w przyszłości podatku od nieruchomości wpłynie korzystnie na wynik finansowy przedmiotowego planu miejscowego.