UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic 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.) i 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 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą nr LX/773/22 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic 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 północnej i wschodniej części Miechowic 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;
4) Rozdział 4 – Zasady kształtowania krajobrazu;

5) Rozdział 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) Rozdział 6 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) Rozdział 7 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) Rozdział 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;

9) Rozdział 9 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) Rozdział 10 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) Rozdział 11 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) Rozdział 12 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) Rozdział 13 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

14) Rozdział 14 – Przepisy końcowe.

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MN-MWW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,

d) MN-MWW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,

e) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

f) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

g) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,

h) MW-U-KO – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub obsługi komunikacji,

i) U – teren usług,

j) UR – teren usług kultu religijnego,

k) U-KOG – teren usług lub garaży,

l) U-IK – teren usług lub kanalizacji,

m) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej,

n) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,

o) KDZ – teren drogi zbiorczej,

p) KDZ-KKS – teren drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej,

q) KDL – teren drogi lokalnej,

r) KDD – teren drogi dojazdowej,

s) KDD-KKS – teren drogi dojazdowej lub komunikacji szynowej,

t) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

u) KR-KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu,

w) KKS – teren komunikacji szynowej,

x) KKS-KO – teren komunikacji szynowej lub obsługi komunikacji,

y) KO – teren obsługi komunikacji,

z) KOP – teren parkingu,

za) KOG – teren garażu,

zb) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

zc) WS-ZN – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,

zd) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,

ze) L – teren lasu,

zf) ZN – teren zieleni naturalnej,

zg) ZP – teren zieleni urządzonej,

zh) ZD – teren ogrodów działkowych,

zi) CC – teren cmentarza czynnego;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) budynki o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w planie;

7) pozostałe budynki o wartościach kulturowych objęte ochroną w planie;

8) obiekty małej architektury o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

9) teren cmentarza o wartościach kulturowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

10) strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

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

1) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bobrek - Miechowice” - nr systemowy 331;

2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bytom I” - nr systemowy 7919;

3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bytom I - 1” - nr systemowy 9440;

4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bytom III” - nr systemowy 8008;

5) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum” - nr systemowy 8206;

6) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Powstańców Śląskich” - nr systemowy 328;

7) granica obszaru górniczego „Bobrek - Miechowice 1”;

8) granica obszaru górniczego „Bytom III - ZG”;

9) granica obszaru górniczego „Bytom VII”;

10) granica terenu górniczego „Bobrek - Miechowice 1”;

11) granica terenu górniczego „Bytom III - ZG”;

12) granica terenu górniczego „Bytom VII”;

13) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 329 Bytom;

14) projektowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 329 Bytom;

15) strefy w odległości 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granicy istniejących cmentarzy;

16) stanowiska archeologiczne wraz z numerami porządkowymi;

17) budynki o wartościach kulturowych ujęte w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego;

18) obiekt małej architektury o wartościach kulturowych ujęty w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego;

19) teren o wartościach kulturowych ujęty w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego.

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

1) granice i numery działek ewidencyjnych;

2) zlikwidowane szyby i szybiki porudne;

3) orientacyjny zasięg zakończonej płytkiej eksploatacji rudnej;

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

5) napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;

6) wodociąg magistralny DN 280 wraz ze strefą ochronną;

7) wodociąg magistralny DN 500 wraz ze strefą ochronną.

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

3) 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;

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

5) garażu wielopoziomowym – należy przez to rozumieć budowlę, złożoną z więcej niż jednej kondygnacji, na których znajdują się miejsca parkingowe dla pojazdów;

6) 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;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie: nadziemnych części budynków, 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;

8) 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;

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

10) parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania:

a) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w art. 2 pkt 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - chyba, że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej,

b) wskaźniku nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy, o której mowa w art. 2 pkt 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

c) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy, o którym mowa w art. 2 pkt 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

d) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy, o której mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

12) 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;

13) 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.);

14) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający przeznaczenie 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;

16) przeznaczeniu wykluczonym - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania i zabudowy terenów, których realizacji zakazuje się w ramach ustalonego w planie rodzaju przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego;

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 nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą następujące podgrupy usług: biurowych, fryzjerskich i kosmetycznych, handlu detalicznego oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, zajęciowe;

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.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Zasady zagospodarowania terenów:

1) 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;

2) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów Rozdziału 13;

3) 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;

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

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 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) linii tramwajowych,

c) infrastruktury technicznej,

d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

e) podziemnego wydobycia kopalin,

f) poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin,

g) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

3) zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich – za wyjątkiem terenu 24MW-U;

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, 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW, 1MN-MWW, 2MN-MWW, 3MN-MWW, 4MN-MWW, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) tereny oznaczone symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW, 2U, 3U, 4U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 13U, 14U, 15U, 16U, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,

c) tereny oznaczone symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1MN-MWW-U, 2MN-MWW-U, 3MN-MWW-U, 4MN-MWW-U, 2MW-U, 3MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U, 24MW-U, 1MW-U-KO, 2MW-U-KO, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) tereny oznaczone symbolami: 5U i 12U, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,

e) tereny oznaczone symbolami: 1MW-U, 4MW-U, 16MW-U, 18MW-U, 1U, 11U, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) tereny oznaczone symbolami: 1U-ZP, 2U-ZP, 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 1WS-ZP, 1WS-ZN, 2WS-ZN, 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 w ustawie 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, 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 1MN-MWW, 2MN-MWW, 3MN-MWW, 4MN-MWW, 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1MN-MWW-U, 2MN-MWW-U, 3MN-MWW-U, 4MN-MWW-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U, 24MW-U, 1MW-U-KO, 2MW-U-KO obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dla wszystkich pozostałych terenów w 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 opóźniania spływu wód opadowych i roztopowych do odbiorników poprzez ich retencjonowanie we własnym zakresie w obrębie działki;

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

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

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

5) ze względu na położenie części obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 329 Bytom, zakazuje się na tym obszarze:

a) realizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, odpady oraz emitowane pyły i gazy,

b) realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

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.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Zakaz stosowania tworzyw sztucznych, blachy falistej lub trapezowej do wykończenia elewacji budynków.

2. Zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych lub fosforyzujących.

3. Nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji i ujednoliconej kolorystyki dachów w granicach działki budowlanej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze planu znajdują się następujące budynki o wartościach kulturowych ujęte w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego:

Lp.	Adres	Nr rejestru	Opis obiektu	Styl	Czas powstania
1.	ul. Stolarzowicka 13	A/553/2019	kościół parafialny pw. Bożego Ciała	Neobarok	1914 - 1917 r.
2.	ul. Księdza Jana Frenzla 42	A/581/2019	Kościół pw. Św. Krzyża	Neogotyk	XIX w.

2. Na obszarze planu znajduje się obiekt małej architektury o wartościach kulturowych – rzeźba Ukrzyżowanie przy kościele pw. św. Krzyża, położony przy ul. Księdza Jana Frenzla 42, ujęty w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego nr B/165/10.

3. Na obszarze planu znajduje się teren o wartościach kulturowych – park na wzniesieniu zwanym Górą Gryca (obejmujący również kapliczkę pw. Św. Barbary i krzyż), położony przy ulicach: Emanuela Drobczyka, Wysokiej i Warszawskiej, ujęty w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego nr A/490/2017.

4. Dla budynków, obiektu budowlanego oraz terenu ujętych w Rejestrze zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego, w przypadku podejmowania robót budowlanych, rozumianych w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz wszelkich działań przy lub w otoczeniu zabytku, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązują przepisy przywołanych ustaw.

5. Na obszarze planu ustanawia się ochronę budynków, obiektów małej architektury oraz terenu cmentarza o wartościach kulturowych - ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także pozostałych budynków o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu.

6. Ochronie, o której mowa w ust. 5, podlegają następujące budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Adres	Nazwa	Styl	Data wzniesienia
1.	Alberta 8	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
2.	Antoniego Wolnego 1	kamienica	Historyzm ceglany prosty, neogotyk	XIX/XX w.
3.	Antoniego Wolnego 16	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
4.	Antoniego Wolnego 17	dom	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
5.	Antoniego Wolnego 29	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
6.	Antoniego Wolnego 29a	kiosk	Modernizm	lata międzywojenne
7.	Antoniego Wolnego 32	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
8.	Daleka 2	kamienica	Historyzm	koniec XIX w.
9.	Daleka 10	dom	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
10.	Daleka 16	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
11.	Emanuela Drobczyka 2	zespół domów w ogrodach, z garażami w głębi działek	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
12.	Emanuela Drobczyka 4	zespół domów w ogrodach, z garażami w głębi działek	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
13.	Emanuela Drobczyka 10	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
14.	Feliksa 5	kamienica	Modernizm	1 ćwierć XX w.
15.	Feliksa 7	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.

16.	Generała Władysława Andersa 2b	kamienica/familok	Modernizm prosty	lata międzywojenne
17.	Generała Władysława Andersa 6a	dom wielorodzinny	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
18.	Generała Władysława Andersa 8a	dom, budynek gospodarczy	Historyzm (elementy)	XIX/XX w.
19.	Generała Władysława Andersa 10	dom	Historyzm (elementy)	XIX/XX w.
20.	Generała Władysława Andersa 11	kamienica	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
21.	Generała Władysława Andersa 12	kamienica	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
22.	Generała Władysława Andersa 14	kamienica	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
23.	Generała Władysława Andersa 14a	kamienica	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
24.	Generała Władysława Andersa 15	dom z oficyną	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
25.	Generała Władysława Andersa 23	kamienica z oficyną	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
26.	Generała Władysława Andersa 23a	kamienica z oficyną	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
27.	Generała Władysława Andersa 26	kamienica	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
28.	Generała Władysława Andersa 30	dom, budynek gospodarczy	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
29.	Generała Władysława Andersa 34	kamienica	Historyzm	XIX/XX w.
30.	Generała Władysława Andersa 38	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
31.	Jaskółcza 5	kamienica/blok	Modernizm	lata 20. XX w.
32.	Jaskółcza 16	kamienica	Historyzm	lata 20. XX w.
33.	Józefa Elsnera 5	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
34.	Józefa Elsnera 7	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.

35.	Józefa Elsnera 10	kamienica	Secesja, modernizm	początek XX w.
36.	Józefa Elsnera 12	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
37.	Karbowska 13	kamienica/familok	Modernizm	1. ćwierć XX w.
38.	Karbowska 18	kamienica/familok	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
39.	Karbowska 22	kamienica	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
40.	Karbowska 24	zespół domów w ogrodach	Modernizm	lata międzywojenne
41.	Karbowska 25	dom w ogrodzie	Modernizm	lata międzywojenne
42.	Karbowska 26	zespół domów w ogrodach	Modernizm	lata międzywojenne
43.	Kasztanowa 3	plebania Parafii Rzymskokatolickiej pw. Bożego Ciała	Modernizm	początek XX w.
44.	Księdza Jana Frenzla 2	zespół domów robotniczych	Modernizm	lata międzywojenne
45.	Księdza Jana Frenzla 4	zespół domów robotniczych	Modernizm	lata międzywojenne
46.	Księdza Jana Frenzla 6	zespół domów robotniczych	Modernizm	lata międzywojenne
47.	Księdza Jana Frenzla 8	zespół domów robotniczych	Modernizm	lata międzywojenne
48.	Księdza Jana Frenzla 30	kamienica/familok	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
49.	Księdza Jana Frenzla 38a	dom	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
50.	Księdza Jana Frenzla 48	kamienica	Modernizm	początek XX w.
51.	Księdza Jana Frenzla 56	kamienica	Historyzm	koniec XIX w.
52.	Księdza Jana Frenzla 58	kamienica	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
53.	Księdza Jana Frenzla 60	kamienica	Modernizm	lata 20. XX w.
54.	Księdza Jana Frenzla 62	kamienica	Modernizm	lata 20. XX w.
55.	Księdza Jana Frenzla 94	blok, komórki gospodarcze	Modernizm	lata międzywojenne
56.	Księdza Norberta Bończyka 2	zespół bloków	Modernizm	lata 30. XX w.
57.	Księdza Norberta Bończyka 4	zespół bloków	Modernizm	lata 30. XX w.
58.	Księdza Norberta Bończyka 5	kamienica	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
59.	Księdza Norberta Bończyka 6	zespół bloków	Modernizm	lata 30. XX w.

60.	Księdza Norberta Bończyka 10	dom	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
61.	Księdza Norberta Bończyka 14	zespół kamienic	Historyzm ceglany prosty, neogotyk	koniec XIX w.
62.	Księdza Norberta Bończyka 15	kamienica	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
63.	Księdza Norberta Bończyka 16	zespół kamienic	Historyzm ceglany prosty, neogotyk	koniec XIX w.
64.	Lipowa 3	budynek mieszkalny	Modernizm	lata 30. XX w.
65.	Ogrodowa 4	dom, budynek gospodarczy	Modernizm (elementy)	lata międzywojenne
66.	pl. Słoneczny 1	zespół bloków	Modernizm (elementy)	lata 30. XX w.
67.	pl. Słoneczny 2	zespół bloków	Modernizm (elementy)	lata 30. XX w.
68.	pl. Słoneczny 6	kamienica	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
69.	pl. Słoneczny 7	kamienica	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
70.	pl. Szpitalny 3	kamienica/familok	Modernizm	1. ćwierć XX w.
71.	pl. Szpitalny 3A	kamienica/familok	Modernizm	1. ćwierć XX w.
72.	Pogodna 2	kamienica/familok	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
73.	Pogodna 4	kamienica/familok, budynek gospodarczy	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
74.	Pogodna 5	kamienica/familok, ogrodzenie	Modernizm	początek XX w.
75.	Pogodna 11	dom	Modernizm	1. ćwierć XX w.
76.	Pogodna 13	dom	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
77.	Reptowska 2	kamienica	Secesja (elementy), modernizm	początek XX w.
78.	Reptowska 2a	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
79.	Reptowska 3	kamienica	Secesja (elementy), modernizm	początek XX w.
80.	Reptowska 4	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
81.	Reptowska 9	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
82.	Reptowska 11a	kamienica	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
83.	Stanisława Lema 1	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
84.	Stanisława Lema 1a	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne

85.	Stanisława Lema 3	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
86.	Stanisława Lema 3a	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
87.	Stolarzowicka 4	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
88.	Stolarzowicka 6	dom	Historyzm ceglany prosty	koniec XIX w.
89.	Stolarzowicka 11	kamienica z oficyną	Secesja, modernizm	początek XX w.
90.	Stolarzowicka 12	budynek przedszkola	Secesja	XIX/XX w.
91.	Stolarzowicka 19	budynek szkoły podstawowej	Modernizm	lata 30. XX w.
92.	Stolarzowicka 21	kamienica	Funkcjonalizm	lata 30. XX w.
93.	Stolarzowicka 29	kamienica, komórka gospodarcza	Modernizm	1. ćwierć XX w.
94.	Stolarzowicka 31	kamienica, komórka gospodarcza	Modernizm, neogotyk	1. ćwierć XX w.
95.	Warszawska 8	blok, ogrodzenie	Funkcjonalizm	lata 30. XX w.
96.	Warszawska 12	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
97.	Warszawska 13	dom, komórki gospodarcze	Modernizm	lata międzywojenne
98.	Warszawska 14	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
99.	Warszawska 16	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
100.	Warszawska 18	zespół bloków	Modernizm	lata międzywojenne
101.	Warszawska 19	dom, komórki gospodarcze	Modernizm	lata międzywojenne
102.	Warszawska 21	dom, komórki gospodarcze	Modernizm	lata międzywojenne
103.	Warszawska 22	dom, komórki gospodarcze	Modernizm	lata międzywojenne
104.	Warszawska 24	kamienica	Modernizm	lata międzywojenne
105.	Warszawska 30	dom	Modernizm	lata 30. XX w.
106.	Wincentego Styczyńskiego 9	zespół kamienic/bloków	Modernizm	lata międzywojenne
107.	Wincentego Styczyńskiego 11	zespół kamienic/bloków	Modernizm	lata międzywojenne
108.	Wysoka 1	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
109.	Wysoka 3	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
110.	Wysoka 5	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.

111.	Wysoka 7	kamienica	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
112.	Zamkowa 3	kamienica	Historyzm (elementy), modernizm	lata międzywojenne
113.	Zamkowa 13	dom	Historyzm (elementy), modernizm	lata międzywojenne
114.	Zamkowa 23	dom, budynek gospodarczy, ogrodzenie	Historyzm ceglany prosty	początek XX w.
115.	Zamkowa 24	dom z oficyną	Historyzm ceglany prosty	XIX/XX w.
116.	Zjednoczenia 5	kamienica	Funkcjonalizm	lata 30. XX w.
117.	Zjednoczenia 6	kamienica	Funkcjonalizm	lata 30. XX w.

7. Ochronie, o której mowa w ust. 5, podlegają następujące pozostałe budynki o wartościach kulturowych (nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków):

Lp.	Adres	Nazwa	Data wzniesienia
118.	Antoniego Wolnego 3	kamienica/familok	1917 r.
119.	Antoniego Wolnego 13	kamienica/familok	1904 r.
120.	Daleka 18	kamienica/familok	1900 r.
121.	Daleka 19	kamienica	1905 r.
122.	Generała Władysława Andersa 32	kamienica/familok	1880 r.
123.	Norberta Barlickiego 3	kamienica/familok	1905 r.
124.	Stolarzowicka 8a	kamienica/familok	

8. Ustala się szczegółowe zasady ochrony budynków położonych przy ulicach: Dalekiej 2 (oznaczonego nr 8), Feliksa 7 (oznaczonego nr 15), Józefa Elsnera 10 (oznaczonego nr 35), Karbowskiej 13 i 22 (oznaczonych nr: 37 i 39), Księdza Jana Frenzla 48 i 56 (oznaczonych nr: 50 i 51), Reptowskiej 2, 4, 9 (oznaczonych nr: 77, 80, 81), Stolarzowickiej 11 i 12 (oznaczonych nr: 89 i 90) oraz Zamkowej 3 (oznaczonego nr 112):

1) nakaz:

a) ochrony skali i formy architektonicznej budynków, rozmieszczenia, proporcji i podziałów okien oraz detali architektonicznych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit.: g, h, i,

b) ochrony kąta nachylenia i kształtu dachu od strony dróg publicznych wraz z lukarnami i naczółkami, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. g;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych (w tym likwidacji łukowego zamknięcia otworu) oraz bram przejazdowych - od strony terenów dróg wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d i e,

c) docieplania zewnętrznego i tynkowania elewacji od strony terenów dróg wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

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

e) umieszczania na elewacjach budynków od strony terenów dróg wyznaczonych w planie elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe, ogniwa fotowoltaiczne;

3) dopuszcza się:

a) tynkowanie fragmentów elewacji nie pokrytych cegłą, z zachowaniem głębokości ceglanego detalu architektonicznego oraz plastyki elewacji,

b) docieplanie, z zastosowaniem tynku w kolorze naturalnego tynku cementowo-wapiennego, piaskowym, popielatym lub naturalnej cegły, następujących części budynków:

- pozbawionych detali architektonicznych ścian szczytowych budynków,
- elewacji od strony wnętrz kwartałów,
- oficyny budynku przy ul. Stolarzowickiej 11,
- parterowej części budynku przedszkola przy ul. Stolarzowickiej 12,

c) zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów wymienionych w pkt 1, z zastrzeżeniem lit. d,

d) przy zmianie sposobu użytkowania lokali w parterach budynków dopuszcza się zmianę otworów okiennych, drzwiowych oraz witryn, z zachowaniem rozmieszczenia, proporcji i podziałów jak na kondygnacjach wyższych budynku,

e) odtworzenie zamurowanych wtórnie otworów okiennych oraz przywrócenie pierwotnego kształtu i umiejscowienia otworów okiennych a także detali architektonicznych - w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej,

f) stosowanie – jako pokrycia połaci dachowych od strony dróg publicznych – wyłącznie dachówki ceramicznej w kolorze czerwono-brunatnym,

g) montaż okien połaciowych, przy zachowaniu proporcji, podziałów i osi otworów okiennych i drzwiowych na niższych kondygnacjach,

h) przebudowę, nadbudowę oraz zmianę kąta nachylenia i kształtu dachu parterowej części budynku przedszkola przy ul. Stolarzowickiej 12,

i) nadbudowę budynku przy ul. Księdza Jana Frenzla 56 oraz oficyny budynku przy ul. Stolarzowickiej 11.

9. Ustala się szczegółowe zasady ochrony budynków położonych przy ulicach: Kasztanowej 3 (oznaczonego nr 43), Księdza Jana Frenzla 2, 4, 6, 8 (oznaczonych nr: 44, 45, 46, 47), Stolarzowickiej 29 i 31 (oznaczonych nr: 93 i 94), Warszawskiej 21 i 30 (oznaczonych nr: 102 i 105) oraz Wysokiej 1, 3, 5, 7 (oznaczonych nr: 108, 109, 110, 111):

1) nakaz:

a) ochrony skali i formy architektonicznej budynków, rozmieszczenia, proporcji i podziałów okien, detali architektonicznych,

b) ochrony kąta nachylenia i kształtu dachu od strony od strony terenów dróg wyznaczonych w planie – dla budynków przy ul. Stolarzowickiej 29 i 31,

c) ochrony kąta nachylenia i kształtu dachu – dla budynków innych niż wymienione w lit. b;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,

c) stosowania materiałów typu siding, blacha trapezowa i falista, dachówka bitumiczna, blachodachówka,

d) umieszczania na elewacjach budynków od strony terenów dróg wyznaczonych w planie elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe, ogniwa fotowoltaiczne;

3) dopuszcza się:

a) docieplanie elewacji budynków z zastosowaniem tynku w kolorze naturalnego tynku cementowo-wapiennego, piaskowym lub popielatym, z zachowaniem lub odtworzeniem detalu architektonicznego: opasek okiennych, drzwiowych, gzymsów, itp. oraz stosowaniem rozwiązań niepowodujących utraty walorów zabytkowych obiektów i plastyki elewacji,

b) zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów wymienionych w pkt 1,

c) odtworzenie zamurowanych wtórnie otworów okiennych oraz przywrócenie pierwotnego kształtu i umiejscowienia otworów okiennych a także detali architektonicznych - w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej,

d) stosowanie, jako pokrycia dachu, wyłącznie dachówki ceramicznej w kolorze czerwono-brunatnym, z zastrzeżeniem lit. e,

e) dla budynku przy ul. Kasztanowej 3 dopuszcza się stosowanie, jako pokrycia dachu, dachówki ceramicznej w kolorze czerwono-brunatnym lub ciemnoszarym,

f) montaż okien połaciowych, przy zachowaniu proporcji, podziałów i osi otworów okiennych i drzwiowych na niższych kondygnacjach.

10. Ustala się szczegółowe zasady ochrony budynków położonych przy ulicach: Alberta 8 (oznaczonego nr 1), Antoniego Wolnego 1, 3, 13, 17, 32 (oznaczonych nr: 2, 118, 119, 4, 7), Dalekiej 10, 18 (oznaczonych nr: 9 i 120), Generała Władysława Andersa 6a, 15, 23, 23a, 26, 30, 32, 38 (oznaczonych nr: 17, 24, 25, 26, 27, 28, 122, 30), Jaskółczej 5, 16 (oznaczonych nr: 31 i 32), Józefa Elsnera 5, 7, 12 (oznaczonych nr: 33, 34, 36), Karbowskiej 18 (oznaczonego nr 38), Księdza Jana Frenzla 30, 58 (oznaczonych nr: 48 i 52), Księdza Norberta Bończyka 5, 10, 14, 15, 16 (oznaczonych nr: 58, 60, 61, 62, 63), Ogrodowej 4 (oznaczonego nr 65), Placu Słonecznym 6, 7 (oznaczonych nr: 68 i 69), Pogodnej 2, 4, 13 (oznaczonych nr: 72, 73, 76), Reptowskiej 3, 11a (oznaczonych nr: 79 i 82), Stolarzowickiej 6, 8a,19, 21 (oznaczonych nr: 88, 124, 91, 92), Zamkowej 13, 23, 24 (oznaczonych nr: 113, 114, 115), Zjednoczenia 5, 6 (oznaczonych nr: 116 i 117) oraz Norberta Barlickiego 3 (oznaczonego nr 123):

1) nakaz:

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

b) zachowania ogrodzenia budynku przy ul. Zamkowej 23 w historycznej formie, wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych (w tym likwidacji łukowego zamknięcia otworu) oraz bram przejazdowych od strony terenów dróg wyznaczonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. d i e,

c) docieplania zewnętrznego i tynkowania ceglanych elewacji od strony dróg publicznych i ich detali architektonicznych, elewacji frontowych (od strony wejść głównych) budynków przy ulicach: Reptowskiej 11a i Zamkowej 24 oraz elewacji od strony podwórza w budynku przy ul. Stolarzowickiej 19, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

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

e) umieszczania na elewacjach budynków od strony terenów dróg wyznaczonych w planie elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe;

3) dopuszcza się:

a) tynkowanie fragmentów elewacji nie pokrytych cegłą, z zachowaniem głębokości ceglanego detalu architektonicznego oraz plastyki elewacji,

b) docieplanie, z zastosowaniem tynku w kolorze naturalnego tynku cementowo-wapiennego, piaskowym, popielatym lub naturalnej cegły, następujących części budynków:

- pozbawionych detali architektonicznych ścian szczytowych budynków,

- oficyn,

- budynków gospodarczych, komórek i garaży,

- elewacji od strony wnętrz kwartałów – z wyłączeniem budynków przy ul. Księdza Norberta Bończyka 14 i 16,

c) przebudowę, nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów wymienionych w pkt 1, z zastrzeżeniem lit. d,

d) przy zmianie sposobu użytkowania lokali w parterach budynków, dopuszcza się zmianę otworów okiennych, drzwiowych oraz witryn, z zachowaniem rozmieszczenia, proporcji i podziałów jak na kondygnacjach wyższych budynku,

e) odtworzenie zamurowanych wtórnie otworów okiennych oraz przywrócenie pierwotnego kształtu i umiejscowienia otworów okiennych a także detali architektonicznych - w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej,

f) stosowanie, jako pokrycia dachu, wyłącznie papy, dachówki ceramicznej, blachodachówki, blachy płaskiej wyłącznie w kolorze czerwono-brunatnym lub ciemnoszarym,

g) montaż okien połaciowych, przy zachowaniu proporcji, podziałów i osi otworów okiennych i drzwiowych na niższych kondygnacjach,

h) zmianę kąta nachylenia i kształtu dachu dla budynków gospodarczych, komórek i garaży.

11. Dla pozostałych budynków wymienionych w ust. 6 i 7, a niewyszczególnionych w ust. 8–10, ustala się następujące szczegółowe zasady ochrony:

1) nakaz:

a) ochrony skali i formy architektonicznej budynków, kąta nachylenia i kształtu dachu oraz rozmieszczenia, proporcji i podziałów okien,

b) zachowania ogrodzeń budynków przy ulicach: Pogodnej 5 i Warszawskiej 8 w historycznej formie, wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej;

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,

b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych (w tym likwidacji łukowego zamknięcia otworu) oraz bram przejazdowych od strony terenów dróg wyznaczonych w planie i z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c i d – dla budynków przy ulicach: Generała Władysława Andersa 11, 12, 14, 14a, 15, 23, Księdza Jana Frenzla 60 i 62, Księdza Norberta Bończyka 2, 4, 6, Placu Szpitalnym 3 i 3a, Wincentego Styczyńskiego 9 i 11,

c) dla budynków innych niż wymienione w lit. b: likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych (w tym likwidacji łukowego zamknięcia otworu) oraz bram przejazdowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c i d,

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

e) umieszczania na elewacjach budynków od strony terenów dróg wyznaczonych w planie elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe;

3) dopuszcza się:

a) docieplanie elewacji z zastosowaniem tynku w kolorze naturalnego tynku cementowo-wapiennego, piaskowym, popielatym lub naturalnej cegły,

b) przebudowę, nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów wymienionych w pkt 1, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy zmianie sposobu użytkowania lokali w parterach budynków dopuszcza się zmianę otworów okiennych, drzwiowych oraz witryn, z zachowaniem rozmieszczenia, proporcji i podziałów jak na kondygnacjach wyższych budynku,

d) odtworzenie zamurowanych wtórnie otworów okiennych oraz przywrócenie pierwotnego kształtu i umiejscowienia otworów okiennych - w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej,

e) stosowanie, jako pokrycia dachu, wyłącznie papy, dachówki ceramicznej, blachodachówki, blachy płaskiej wyłącznie w kolorze czerwono-brunatnym lub ciemnoszarym,

f) montaż okien połaciowych, przy zachowaniu proporcji, podziałów i osi otworów okiennych i drzwiowych na niższych kondygnacjach,

g) zmianę kąta nachylenia i kształtu dachu dla budynków gospodarczych, komórek i garaży – z wyłączeniem komórek gospodarczych przynależnych do budynku przy ul. Księdza Jana Frenzla 94.

12. Ochronie, o której mowa w ust. 5 podlegają następujące obiekty małej architektury, ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Adres	Nazwa	Styl	Data wzniesienia
1.	Antoniego Wolnego	krucyfiks drewniany przy skrzyżowaniu ulic Lipowej i Wolnego, naprzeciw budynku przy ul. Wolnego 17	Historyzm	początek XX w.
2.	Generała Władysława Andersa	krucyfiks przy skrzyżowaniu z ul. Księdza Jana Frenzla		XIX/XX w.
3.	Karbowska	krucyfiks obok nr 27	Historyzm	ok. 1880 r.
4.	Księdza Jana Frenzla	rzeźba Misie II przy skrzyżowaniu z ul. Gen. Władysława Andersa		1979 r.
5.	pl. Szpitalny	latarnia z ławeczką	Modernizm	lata 30. XX w.
6.	Stolarzowicka	rzeźba Biegnący przy nr 86		1978 r.

13. Ustala się szczegółowe zasady ochrony obiektów małej architektury, o których mowa w ust. 12:

1) nakaz utrzymania obiektów w historycznej formie wynikającej z dokumentacji konserwatorskiej;

2) zakaz lokalizowania od strony przylegających terenów dróg publicznych innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony.

14. Ochronie, o której mowa w ust. 5 podlega teren cmentarza o wartościach kulturowych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się szczegółowe zasady ochrony:

1) nakaz:

a) utrzymania i rewaloryzacji układu zieleni, w tym drzewostanu,

b) zachowania historycznej formy ogrodzenia,

c) dostosowania elementów oświetlenia, obiektów małej architektury oraz materiałów nawierzchni do charakteru założenia;

2) zakaz lokalizowania od strony przylegających terenów dróg publicznych innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekty chronione.

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

Lp.	Nazwa miejscowości	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Rodzaj stanowiska	Chronologia
1	Bytom - Miechowice	96-46	4	19	ślad osadnictwa	neolit
						okres halsztacki
						wczesne średniowiecze
						średniowiecze
2	Bytom - Miechowice	96-46	3	18	ślad osadnictwa	epoka kamienia
3	Bytom - Miechowice	96-46	5	20	ślad osadnictwa	epoka kamienia
						wczesne średniowiecze
						średniowiecze
4	Bytom - Miechowice	96-46	1	16	osada	mezolit
					ślad osadnictwa	średniowiecze

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 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 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Na obszarze planu występują następujące, udokumentowane złoża kopalin:

1) złoże węgla kamiennego „Bobrek - Miechowice” - nr systemowy 331;

2) złoże węgla kamiennego „Bytom I” - nr systemowy 7919;

3) złoże węgla kamiennego „Bytom I - 1” - nr systemowy 9440;

4) złoże węgla kamiennego „Bytom III” - nr systemowy 8008;

5) złoże węgla kamiennego „Centrum” - nr systemowy 8206;

6) złoże węgla kamiennego „Powstańców Śląskich” - nr systemowy 328.

2. Na obszarze planu występują tereny i obszary górnicze:

1) obszar górniczy „Bobrek - Miechowice 1”;

2) obszar górniczy „Bytom III - ZG”;

3) obszar górniczy „Bytom VII”;

4) teren górniczy „Bobrek - Miechowice 1”;

5) teren górniczy „Bytom III - ZG”;

6) teren górniczy „Bytom VII”.

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

4. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, 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;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości

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

1) minimalna szerokość frontów działek:

a) 16,0 m – dla terenów o symbolach: 1MN – 13MN, 1MN-MW – 4MN-MW, 1MN-MWW – 4MN-MWW, 1MN-MWW-U – 4MN-MWW-U, 1MN-U – 4MN-U, 1MW – 25MW, 1MW-U – 24MW-U,

b) 20,0 m – dla terenów o symbolach: 1U – 16U, 1UR – 3UR, 2U-ZP,

c) 3,0 m – dla terenów o symbolach: 1KOG, 2KOG, 1U-KOG, 2U-KOG, 1MW-U-KO, 2MW-U-KO,

d) 5,0 m – dla pozostałych terenów;

2) minimalna powierzchnia działek:

a) 500 m^2 – dla terenów o symbolach: 1MN – 13MN, 1MN-MW – 4MN-MW, 1MN-MWW – 4MN-MWW, 1MN-MWW-U – 4MN-MWW-U, 1MN-U – 4MN-U, 1MW – 25MW, 1MW-U – 24MW-U,

b) 1000 m^2 – dla terenów o symbolach: 1U – 16U, 1UR – 3UR, 2U-ZP,

c) 15 m^2 – dla terenów o symbolach: 1KOG, 2KOG, 1U-KOG, 2U-KOG, 1MW-U-KO, 2MW-U-KO,

d) 100 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 nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 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. Dla terenów zabudowy położonych na obszarze niniejszego planu w strefie w odległości 50,0 m od granicy istniejących cmentarzy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji:

1) nowej zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 4;

2) zakładów produkcji żywności;

3) zakładów żywienia zbiorowego;

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

5) zakładów przechowujących artykuły żywności.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej na obszarze niniejszego planu w strefie w odległości 50,0 m od granicy istniejących cmentarzy.

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

6. Dla terenów położonych na obszarze niniejszego planu w strefie - w odległości 500,0 m od granicy istniejącego cmentarza - oznaczonej graficznie na rysunku planu, zakazuje się lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

7. 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.

8. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na terenach o symbolach: 1MN-MW – 6MN-MW, 1MN-MWW – 4MN-MWW, 1MW – 24MW, 1MW-U – 24MW-U.

9. Zakaz lokalizacji naziemnych instalacji fotowoltaicznych na terenach: 1ZN-4ZN, 1ZP-12ZP, 1ZD-4ZD, 1WS-ZN, 2WS-ZN, 1WS-ZP.

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

11. W obrębie strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej graficznie na rysunku planu, ustala się zakaz:

1) lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz realizacji obiektów i urządzeń związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U-KO, 1U-KOG, 9U,10U;

2) realizacji obiektów i urządzeń związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW, 9MW, 5ZP, 5ZD.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo-ulicznym zapewnia się poprzez istniejące ulice: Stolarzowicką i Księdza Jana Frenzla.

3. Ustala się parametry oraz klasyfikację dróg publicznych zgodnie z warunkami zawartymi w § 34 – 38 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, 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 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,

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

d) dla 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,

g) dla stacji obsługi maszyn i pojazdów mechanicznych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych pracowników,

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 6 – 15,

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

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

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

3) dla działalności usługowej wymienionej w pkt 1, prowadzonej na terenach: 7MW-U i 8MW-U, miejsca parkingowe mogą być lokalizowane również w granicach terenu 1KR-KOP;

4) zakaz wliczania powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 i 2, w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej.

§ 15. 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 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 zmiany 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, odprowadzenia 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 przepisami ustawy 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;

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;

2) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń prądotwórczych wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 13 ust. 7 i 9.

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

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 17. 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 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN,

b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – na terenach: 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN,

c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej.

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

1) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej;

2) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;

3) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, usytuowana na tej samej działce budowlanej.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,2;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenach: 6MN, 9MN, 12MN: 12,0 m,

- na pozostałych terenach: 10,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) płaskie - na terenie 3MN,

b) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° – na terenach: 1MN, 4MN, 5MN,

c) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na terenach: 6MN i 13MN,

d) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na pozostałych terenach,

e) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług biurowych i administracji,

c) teren garażu,

d) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

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

1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, o parametrze do 30% powierzchni użytkowej budynku,

b) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny,

c) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, usytuowana na tej samej działce budowlanej;

2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) usługi mogą być realizowane wyłącznie na kondygnacji parteru budynku zabudowy wielorodzinnej, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku przeznaczenia parteru budynku zabudowy wielorodzinnej dla realizacji garaży wbudowanych dopuszcza się realizację usług na kondygnacji nad garażami, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji,

c) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako garaże wbudowane i podziemne;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 20,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 6MN-MW: 15,0 m,

- na pozostałych terenach: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na terenie 6MN-MW,

b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na pozostałych terenach,

c) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MWW, 2MN-MWW, 3MN-MWW, 4MN-MWW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług biurowych i administracji,

c) teren garażu,

d) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

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

1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, o parametrze do 30% powierzchni użytkowej budynku,

b) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny,

c) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, usytuowana na tej samej działce budowlanej;

2) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych,

b) usługi mogą być realizowane wyłącznie na kondygnacji parteru budynku zabudowy wielorodzinnej, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. c,

c) w przypadku przeznaczenia parteru budynku zabudowy wielorodzinnej dla realizacji garaży wbudowanych dopuszcza się realizację usług na kondygnacji nad garażami, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji,

d) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako garaże wbudowane i podziemne;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 20,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na terenie 2MN-MWW,

b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na pozostałych terenach,

c) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-MWW-U, 2MN-MWW-U, 3MN-MWW-U, 4MN-MWW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,

c) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej.

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług handlu hurtowego,

d) teren usług turystyki,

e) teren usług nauki,

f) teren usług kultu religijnego – na terenach: 1MN-MWW-U, 3MN-MWW-U, 4MN-MWW-U.

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

1) budynki mieszkalne wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych;

2) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali;

3) zakaz realizacji usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;

4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie:

a) jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, usytuowana na tej samej działce budowlanej,

b) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - jako garaże wbudowane i podziemne,

c) jako garaże zbiorowe – na terenie 1MN-MWW-U;

5) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 20,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 4MN-MWW-U: 15,0 m,

- na pozostałych terenach: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na terenach: 2MN-MWW-U, 3MN-MWW-U, 4MN-MWW-U,

b) płaskie - na terenie 1MN-MWW-U,

c) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług handlu hurtowego,

d) teren usług turystyki,

e) teren usług nauki,

f) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali;

2) zakaz realizacji usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;

3) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie:

a) jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, usytuowana na tej samej działce budowlanej,

b) jako garaże zbiorowe – na terenach: 1MN-U i 2MN-U.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 20,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 1MN-U: 10,0 m,

- na pozostałych terenach: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na terenie 1MN-U,

b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° – na pozostałych terenach,

c) dla garaży dopuszcza się dachy płaskie.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 18MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług,

b) teren garażu,

c) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług nauki,

d) teren usług sportu i rekreacji,

e) teren usług kultury i rozrywki,

f) teren usług kultu religijnego.

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

1) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w istniejących lokalach usługowych;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejącej usługi edukacji na terenie 9MW;

3) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane i podziemne,

b) garaże wielopoziomowe – na terenach: 4MW, 6MW, 9MW;

4) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych;

5) zakazuje się realizacji nowych budynków na terenach: 3MW i 5MW, z możliwością odbudowy istniejących budynków w istniejącej na dzień uchwalenia planu lokalizacji i wymiarach zewnętrznych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy:

a) na terenach: 3MW, 6MW, 9MW: od 0,001 do 6,0,

b) na pozostałych terenach: od 0,001 do 3,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli:

- na terenach: 3MW, 6MW, 9MW: 40,0 m,

- na terenie 18MW: 16,0 m,

- na pozostałych terenach: 25,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenach: 3MW, 6MW, 9MW: 36,0 m,

- na terenie 18MW: 12,0 m,

- na pozostałych terenach: 18,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° - na terenach: 1MW i 13MW,

b) płaskie - na pozostałych terenach.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16MW, 22MW, 23MW, 24MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu – na terenie 16MW,

b) teren parkingu.

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

1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków gospodarczych;

2) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako garaże zbiorowe;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli:

- na terenach: 16MW i 24MW: 16,0 m,

- na terenach: 22MW i 23MW: 18,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenach: 16MW i 24MW: 12,0 m,

- na terenach: 22MW i 23MW: 15,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14MW, 15MW, 17MW, 19MW, 20MW, 21MW, 25MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług - na terenach: 17MW, 19MW, 20MW, 25MW,

b) teren garażu,

c) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług nauki,

d) teren usług sportu i rekreacji,

e) teren usług kultury i rozrywki,

f) teren usług kultu religijnego.

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

1) dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej;

2) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków gospodarczych;

3) na terenach: 17MW, 19MW, 20MW usługi mogą być realizowane wyłącznie jako:

a) w budynkach zabudowy wielorodzinnej na kondygnacji parteru, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku przeznaczenia parteru budynku dla realizacji garaży wbudowanych dopuszcza się realizację usług na kondygnacji nad garażami, przy zapewnieniu bezpośredniego dostępu z zewnątrz budynku oraz zachowaniu jednolitej formy architektonicznej dla całej kondygnacji;

4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże podziemne,

b) garaże wbudowane,

c) garaże zbiorowe,

d) garaże pojedyncze – na terenach: 19MW, 20MW, 21MW,

e) zakaz lokalizacji garaży w odległości mniejszej niż 10,0 m od obowiązujących linii zabudowy;

5) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie 19MW: 10%,

b) na terenach: 17MW i 20MW: 20%,

c) na pozostałych terenach: 30%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 3,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenie 21MW: 50%,

b) na pozostałych terenach: 70%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli:

- na terenie 17MW: 16,0 m,

- na pozostałych terenach: 18,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 17MW: 12,0 m,

- na pozostałych terenach: 15,0 m,

c) minimalna wysokość budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: 8,0 m;

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U, 24MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego – na terenach: 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 9MW-U, 16MW-U, 18MW-U,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług rzemieślniczych - na terenach: 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 16MW-U, 18MW-U,

d) teren usług nauki,

e) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali – za wyjątkiem terenów: 1MW-U, 4MW-U, 9MW-U,16MW-U;

2) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – za wyjątkiem terenów: 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 9MW-U, 16MW-U;

3) dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy związanej z rolnictwem na terenie 24MW-U;

4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane,

b) garaże podziemne,

c) garaże zbiorowe – na terenach: 9MW-U, 12MW-U, 14MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 19MW-U,

d) zakaz lokalizacji garaży w odległości mniejszej niż 10,0 m od obowiązujących linii zabudowy;

5) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenach: 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U: 10%,

b) na pozostałych terenach: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) na terenach: 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U: od 0,001 do 6,0,

b) na pozostałych terenach: od 0,001 do 3,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) na terenach: 2MW-U, 5MW-U, 6MW-U: 80%,

b) na pozostałych terenach: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli:

- na terenie 19MW-U: 30,0 m,

- na terenie 9MW-U: 25,0 m,

- na terenach: 1MW-U, 10MW-U, 12MW-U, 24MW-U: 16,0 m,

- na pozostałych terenach: 18,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 19MW-U: 24,0 m,

- na terenie 9MW-U: 18,0 m,

- na terenach: 1MW-U, 10MW-U, 12MW-U, 24MW-U: 12,0 m,

- na pozostałych terenach: 15,0 m;

c) minimalna wysokość budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy: 8,0 m;

5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° - na terenach: 3MW-U, 9MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 23MW-U,

b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45° - na terenach: 4MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 17MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 24MW-U,

c) płaskie - na pozostałych terenach,

d) dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U-KO i 2MW-U-KO – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub obsługi komunikacji ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren usług,

c) teren obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług nauki,

c) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali;

2) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane,

b) garaże podziemne,

c) garaże zbiorowe,

d) garaże wielopoziomowe;

4) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 3,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 40,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 36,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U – tereny usług ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren garażu,

b) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego – na terenach: 1U, 5U, 11U, 12U,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług rzemieślniczych - na terenach: 1U, 5U, 11U, 12U,

d) teren usług gastronomii – na terenach: 13U i 14U,

e) teren usług nauki,

f) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali – za wyjątkiem terenów: 1U, 5U, 11U, 12U;

2) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – za wyjątkiem terenów: 1U, 11U, 12U;

3) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy pełniącej funkcje stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – na terenie 10U;

4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane,

b) garaże zbiorowe – na terenach: 13U i 14U;

5) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 2,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 8U: 6,0 m,

- na pozostałych terenach: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) płaskie - na terenach: 1U, 3U, 5U, 7U i 11U,

b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 30° - na pozostałych terenach.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UR, 2UR, 3UR – tereny usług kultu religijnego ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego – na terenie 2UR,

b) teren garażu,

c) teren parkingu.

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

1) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty integralnie związane z prowadzoną działalnością kultu religijnego i służące jej realizacji takie jak: plebanie, domy parafialne, sale katechetyczne, świetlice;

2) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane,

b) garaże podziemne,

c) garaże zbiorowe w konstrukcji murowanej;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli:

- na terenie 1UR: 50,0 m,

- na terenie 2UR: 18,0 m,

- na terenie 3UR: 60,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- dla kościoła pw. Bożego Ciała wraz z wieżą, na terenie 1UR: 50,0 m,

- dla kościoła Św. Krzyża wraz z wieżą, na terenie 3UR: 60,0 m,

- dla pozostałych budynków na terenie 1UR: 18,0 m,

- dla pozostałych budynków na terenach: 2UR i 3UR: 15,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy - wszystkie formy i konstrukcje.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-KOG, 2U-KOG, 3U-KOG – tereny usług lub garażu ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren garażu;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług turystycznych,

c) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

d) teren usług nauki,

e) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakazuje się usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zabudowę pełniącą funkcje stacji obsługi pojazdów i warsztaty samochodowe – na terenach: 1U-KOG i 3U-KOG;

3) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych na potrzeby prowadzących usługi – nie więcej niż dwa lokale w budynku usługowym – na terenie 2U-KOG;

4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie jako:

a) garaże wbudowane,

b) garaże podziemne,

c) garaże zbiorowe,

d) garaże wielopoziomowe;

5) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% – w odniesieniu do całości terenu;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 3,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość garaży: 3,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków oraz garaży wielopoziomowych: 12,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-IK – teren usług lub kanalizacji ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren kanalizacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług turystycznych,

c) teren usług nauki,

d) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakazuje się usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 6,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-ZP i 2U-ZP – tereny usług lub zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług,

b) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu – na terenie 2U-ZP;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług nauki,

c) teren usług kultu religijnego.

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

1) zakaz realizacji domów opieki społecznej i szpitali;

2) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

3. 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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 1U-ZP: 5,0 m,

- na terenie 2U-ZP: 10,0 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.

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

1) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się: terenowe urządzenia i budowle przeznaczone na cele sportu i rekreacji, hale pneumatyczne oraz namiotowe przeznaczone na cele sportu i rekreacji;

2) udział przeznaczenia uzupełniającego: parkingi terenowe – nie więcej niż 30% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1;

3) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych;

4) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących obsłudze przeznaczenia terenu,

b) obiektów i urządzeń dla sportów motorowych i samochodowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,5;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków, hal pneumatycznych i namiotowych: 10,0 m;

5) udział przeznaczenia uzupełniającego: parkingi terenowe – nie więcej niż 30% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ ustala się przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDZ: od 19,0 m do 23,8 m;

2) dla terenu 2KDZ: od 14,0 m do 23,0 m;

3) dla terenu 3KDZ: od 18,5 m do 28,0 m;

4) dla terenu 4KDZ: od 25,0 m do 41,0 m;

z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: nakaz realizacji rozwiązań technicznych umożliwiających migracje zwierząt.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ-KKS, 2KDZ-KKS – tereny drogi zbiorczej lub komunikacji szynowej, ustala się przeznaczenie:

1) teren drogi zbiorczej;

2) teren komunikacji szynowej.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą torowiska i linii tramwajowej.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDZ-KKS: od 24,0 m do 58,0 m;

2) dla terenu 2KDZ-KKS: od 23,4 m do 47,0 m;

z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDL: od 13,0 m do 23,5 m;

2) dla terenu 2KDL: od 15,0 m do 24,8 m;

3) dla terenu 3KDL: od 11,0 m do 22,3 m;

4) dla terenu 4KDL: od 15,0 m do 18,5 m;

5) dla terenu 5KDL: od 14,0 m do 18,3 m;

6) dla terenu 6KDL: od 11,0 m do 19,2 m;

7) dla terenu 7KDL: od 14,7 m do 15,2 m;

8) dla terenu 8KDL: od 11,7 m do 14,7 m;

9) dla terenu 9KDL: od 11,7 m do 15,6 m;

10) dla terenu 10KDL: od 13,0 m do 16,2 m;

11) dla terenu 11KDL: 8,5 m do 17,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

12) dla terenu 12KDL: od 13,6 m do 16,0 m;

z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KDD: od 11,6 m do 12,5 m;

2) dla terenu 2KDD: od 9,0 m do 18,7 m;

3) dla terenu 3KDD: od 10,0 m do 14,0 m;

4) dla terenu 4KDD: od 6,0 m do 16,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

5) dla terenu 5KDD: od 6,0 m do 16,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

6) dla terenu 6KDD: od 9,5 m do 13,0 m;

7) dla terenu 7KDD: od 5,0 m do 12,3 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

8) dla terenu 8KDD: od 9,8 m do 13,0 m;

9) dla terenu 9KDD: od 11,0 m do 17,5 m;

10) dla terenu 10KDD: od 11,3 m do 12,0 m;

11) dla terenu 11KDD: od 10,0 m do 12,8 m, z lokalnymi poszerzeniami do 24,2 m (plac do zawracania);

12) dla terenu 12KDD: od 15,2,0 m do 15,7 m;

13) dla terenu 13KDD: od 12,0 m do 13,0 m;

14) dla terenu 14KDD: od 10,8 m do 14,3 m;

15) dla terenu 15KDD: od 12,0 m do 12,3 m;

16) dla terenu 16KDD: od 14,5 m do 17,0 m;

17) dla terenu 17KDD: od 10,3 m do 14,5 m;

18) dla terenu 18KDD: od 5,2 m do 8,3 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

19) dla terenu 19KDD: od 7,2 m do 8,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

20) dla terenu 20KDD: od 6,6 m do 10,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

21) dla terenu 21KDD: od 11,0 m do 15,6 m;

22) dla terenu 22KDD: od 10,0 m do 11,8 m;

23) dla terenu 23KDD: 8,0 m;

24) dla terenu 24KDD: od 14,2 m do 19,8 m;

25) dla terenu 25KDD: od 10,0 m do 10,8 m;

26) dla terenu 26KDD: od 5,0 m do 9,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

27) dla terenu 27KDD: od 12,0 m do 13,0 m;

28) dla terenu 28KDD: od 11,3 m do 12,0 m;

29) dla terenu 29KDD: od 4,0 m do 10,5 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

30) dla terenu 30KDD: od 7,6 m do 10,3 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

31) dla terenu 31KDD: od 10,0 m do 10,8 m;

32) dla terenu 32KDD: od 9,4 m do 12,7 m;

33) dla terenu 33KDD: od 10,0 m do 15,2 m;

34) dla terenu 34KDD: od 11,0 m do 11,8 m;

35) dla terenu 35KDD: od 9,0 m do 14,0 m;

36) dla terenu 36KDD: od 5,0 m do 11,5 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego);

37) dla terenu 37KDD: od 9,6 m do 10,5 m;

38) dla terenu 38KDD: od 11,5 m do 12,0 m;

39) dla terenu 39KDD: od 9,0 m do 21,0 m;

z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD-KKS – teren drogi dojazdowej lub komunikacji szynowej ustala się przeznaczenie:

1) teren drogi dojazdowej;

2) teren komunikacji szynowej.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: dopuszcza się realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą torowiska i linii tramwajowej.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 31,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KR: od 8,5 m do 14,0 m;

2) dla terenu 2KR: od 7,0 m do 24,7 m;

3) dla terenu 3KR: od 9,7 m do 11,6 m;

4) dla terenu 4KR: od 6,0 m do 12,4 m;

5) dla terenu 5KR: od 11,5 m do 16,0 m;

z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR-KOP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu ustala się przeznaczenie:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) teren parkingu.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 15,4 m do 25,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KKS i 2KKS ustala się przeznaczenie: teren komunikacji szynowej.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

1) torowiska tramwajowego;

2) budynków, budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą torowiska i linii tramwajowej;

3) przystanków w tym przystanków zintegrowanych;

4) zieleni izolacyjnej;

5) ekranów akustycznych.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1KKS: od 13,5 m do 17,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KKS: od 13,8 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKS-KO – teren komunikacji szynowej lub obsługi komunikacji ustala się przeznaczenie:

1) teren komunikacji szynowej;

2) teren obsługi komunikacji.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

1) torowiska wraz z pętlą tramwajową;

2) budynków, budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą torowiska i linii tramwajowej;

3) przystanków w tym przystanków zintegrowanych;

4) zieleni izolacyjnej;

5) ekranów akustycznych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% – w odniesieniu do całości terenu;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 4,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

4) wysokość zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość budynków i parkingów wielopoziomowych: 12,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KO – teren obsługi komunikacji ustala się:

1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego,

b) teren usług gastronomii.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

1) pętli autobusowej;

2) budynków, budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanej z obsługą pętli autobusowej;

3) przystanków w tym przystanków zintegrowanych;

4) zieleni izolacyjnej.

3. 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 nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 40,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP ustala się przeznaczenie: teren parkingu.

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

1) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego;

2) zakaz realizacji budynków.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

2) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budowli: 40,0 m.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KOG, 2KOG i 3KOG – tereny garażu ustala się:

1) przeznaczenie: teren garażu;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu.

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

1) zabudowa garażowa może być realizowana jako:

a) garaże podziemne,

b) garaże zbiorowe,

c) garaże wielopoziomowe – na terenach: 2KOG i 3KOG;

2) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% – w odniesieniu do całości terenu;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 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, z zastrzeżeniem lit. c,

c) maksymalna wysokość garaży wielopoziomowych: 10,0 m;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy płaskie.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

a) urządzeń wodnych,

b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: maksymalna wysokość budowli: 16,0 m.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS-ZN i 2WS-ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

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

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

a) urządzeń wodnych,

b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

c) zbiornika wód opadowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w tym parkingiem terenowym – na terenie 2WS-ZN.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: maksymalna wysokość budowli: 16,0 m.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej ustala się przeznaczenie:

1) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

2) teren zieleni urządzonej.

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

1) zakaz realizacji budynków;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

a) urządzeń wodnych,

b) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1: maksymalna wysokość budowli: 16,0 m.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L ustala się przeznaczenie: teren lasu.

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

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN – tereny zieleni naturalnej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej.

2. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1: zakaz realizacji budynków.

3. 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: 16,0 m.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

1) zakaz realizacji budynków;

2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

3) na terenie 12ZP dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zbiornika podziemnego dla potrzeb funkcji realizowanej na terenie 16U.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

2) wysokość zabudowy:

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

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

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6ZP i 9ZP – tereny zieleni urządzonej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) teren parkingu.

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

1) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na terenie 6ZP;

2) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się: terenowe urządzenia i budowle przeznaczone na cele sportu i rekreacji, hale pneumatyczne oraz namiotowe przeznaczone na cele sportu i rekreacji;

3) udział przeznaczenia uzupełniającego: parkingi terenowe – nie więcej niż 30% powierzchni terenu, o którym mowa w ust. 1;

4) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych;

5) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących obsłudze przeznaczenia terenu,

b) obiektów i urządzeń dla sportów motorowych i samochodowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,00001 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;

4) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m;

5) maksymalna wysokość budynków: 5,0 m;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) dachy: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 30°.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD ustala się przeznaczenie: teren ogrodów działkowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustawą z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,4;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy altan i obiektów gospodarczych – 35 m^2 dla każdego z obiektów;

5) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość altan i obiektów gospodarczych:

- 5,0 m – przy dachach spadowych,

- 4,0 m – przy dachach płaskich,

c) maksymalna wysokość pozostałych budynków wchodzących w skład infrastruktury ogrodowej: 10,0 m;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

7) dachy płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1CC, 2CC, 3CC, 4CC – tereny cmentarzy czynnych ustala się:

1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu – na terenach: 1CC, 3CC, 4CC.

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

1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację:

a) miejsc pochówku, w tym kolumbariów,

b) kaplic,

c) budynków administracji i obsługi cmentarza;

2) parking może być realizowany w formie parkingu terenowego lub miejsc postojowych.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,0;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków:

- na terenie 1CC: 5,0 m,

- na pozostałych terenach: 10,0 m.

5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

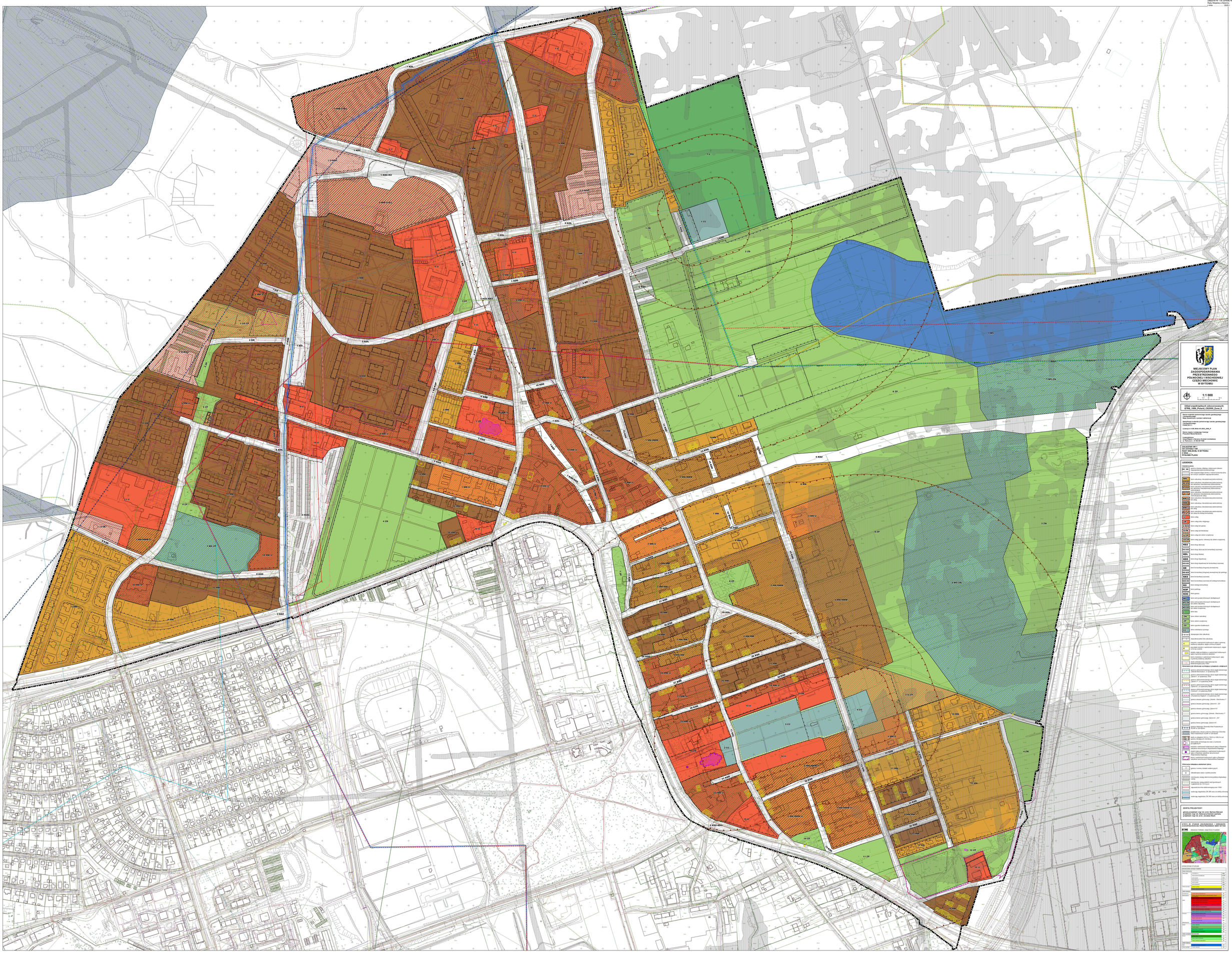
6) dachy - wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia ..... 2020 r.



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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz 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 2025 r. poz. 527) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, zgłoszonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wyszczególnionej pod nr 1 w „Wykazie uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu (ponowne wyłożenie)", zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i dotyczącej zmiany przeznaczenia działki gruntu nr 5177/313 celem umożliwienia realizacji odnawialnego źródła energii o mocy powyżej 500kW oraz magazynów energii.

2. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1, ponieważ ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego 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., działka nr 5177/313 stanowi teren zieleni pozostałej o symbolu 5.2.2/1.Z3. Natomiast zgodnie z treścią Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. ws. wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskowaną funkcję należałoby zakwalifikować jako teren produkcji energii (oznaczony symbolem PPE). Wprowadzenie takiego przeznaczenia na terenie zieleni byłoby rażącym naruszeniem ustaleń „Studium" i zarazem złamaniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Nie uwzględnia się w części uwagi, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, zgłoszonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wyszczególnionej pod nr 2 w „Wykazie uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu (ponowne wyłożenie)", zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych i dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 21MW lub działek gruntu o nr: 2017/296 i 3440/297 na teren mieszkaniowo-usługowy.

2. Nie uwzględnia się w części uwagi, o której mowa w ust. 1, ponieważ w kwartale oznaczonym w planie symbolem 21MW znajduje się wyłącznie zabudowa mieszkaniowa, tj. bez towarzyszących usług, zatem zmiana funkcji tegoż terenu na mieszkaniowo-usługową skutkowałaby znacznym wzrostem potencjalnie szkodliwych oddziaływań na istniejącą zabudowę oraz obniżeniem poziomu jej ochrony akustycznej.

Po przeanalizowaniu uwagi, z zachodniej części kwartału 21MW wydzielony został teren 25MW, na którym dopuszczono usługi jako przeznaczenia uzupełniającego dla zabudowy mieszkaniowej. Stanowi to rozwiązanie kompromisowe, tj. umożliwia realizację usług na nieruchomości wnioskodawcy, jednocześnie ograniczając ich potencjalnie szkodliwy wpływ na resztę zabudowy oraz zachowuje standardy ochrony akustycznej określone dla terenów mieszkaniowych.

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 2024 r. poz. 1130) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu opracowany został na podstawie uchwały nr LX/773/22 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu.

Projekt planu miejscowego o powierzchni ok. 293,7 ha obejmuje tereny położone w dzielnicy Miechowice, ograniczone: od północy, północnego wschodu i północnego zachodu granicą lasu, od południa i południowego zachodu ul. Księdza Jana Frenzla i od południowego wschodu fragmentem al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem zasad planowania przestrzennego i 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., 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. oraz uchwałą nr LXXXVI/1078/23 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 listopada 2023 r.

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.), w szczególności na podstawie art. 17 tej ustawy 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 2025 r. poz. 527).

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, jak również zasad kształtowania krajobrazu, w tym m. in. w zakresie stosowania materiałów elewacyjnych i kolorystyki elewacji budynków. Są to czynniki wpływające niewątpliwie na możliwość kształtowania krajobrazu

i architektury oraz ochronę występujących na tym terenie walorów tak architektonicznych jak i krajobrazowych.

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

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.

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

Na obszarze objętym projektem planu występują grunty leśne, dla których zasady zagospodarowania i ochrony reguluje ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

Na obszarze planu występują udokumentowane złoża kopalin (węgla kamiennego), dla których zasady ochrony określają przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

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

W obszarze objętym projektem planu występują: budynki o wartościach kulturowych, obiekt małej architektury o wartościach kulturowych oraz teren o wartościach kulturowych – wpisane do Rejestru zabytków nieruchomych Województwa Śląskiego.

W obszarze projektu planu znajdują się budynki o wartościach kulturowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków dla których, w celu ich ochrony, określono nakazy, zakazy i dopuszczenia. Ponadto, na terenie tym występują: obiekty małej architektury o wartościach kulturowych oraz teren cmentarza o wartościach kulturowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których plan ustala szczegółowe zasady ochrony.

W obszarze objętym projektem 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 projektem planu 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Ustalenia projektu planu miejscowego nie mają negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. 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. W projekcie planu dla wszystkich terenów określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

7. Prawo własności

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

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar planu położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonym dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Nie występują na nim 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 ogłoszeń w prasie, na stronie internetowej miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bytomiu o:

a) przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu, możliwości składania wniosków i uwag oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,

b) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, możliwości składania wniosków i uwag, możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz o udostępnieniu projektu planu do wglądu w formie elektronicznej;

2) przeprowadzenie w dniach od 20 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r. wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie dnia 8 lipca 2024 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

3) umożliwienie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Łużyckiej w Bytomiu w terminie od 20 czerwca 2024 r. do 2 sierpnia 2024 r.

4) przeprowadzenie w dniach od 11 marca 2025 r. do 9 kwietnia 2025 r. ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie w dniu 24 marca 2025 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

5) umożliwienie składania uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu w terminie od 11 marca 2025 r. do 23 kwietnia 2025 r.

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, 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.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które w rezultacie przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody w odniesieniu 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. Uwzględnienie wymagań 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 w projekcie planu przyjęto w oparciu o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem możliwości jego ewentualnej 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 sportowo-rekreacyjne, dojazdy, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury 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 uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Sporządzony projekt planu nie wykazuje niezgodności z wynikami opracowanej „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 zarówno na potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów nieobjętych planami miejscowymi jak i na zasadność kontynuacji prac nad aktualizacją obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualnych wymogów prawnych, a także obecnych potrzeb rozwoju przestrzennego miasta. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie, w tym m. in. określenie liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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 północnej i wschodniej części Miechowic w Bytomiu, jest ujemny, co wynika z przewyższających dochód wydatków, jakie są po stronie Gminy Bytom 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 sąsiadującym Zabrzem, a dzięki bliskości drogi DK88 również z innymi miastami Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii.

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.

IV. Wyjaśnienie szczególnych przypadków zagospodarowania/przeznaczenia w planie

W planie miejscowym oznaczone zostały strefy w odległości: 50,0 m, 150,0 m i 500,0 m od granicy istniejących cmentarzy, przy czym dla terenów zabudowy położonych w strefie w odległości 50,0 m od granicy istniejących cmentarzy zakazuje się lokalizacji: nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego, studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Jednocześnie, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej w strefie w odległości 50,0 m od granicy istniejących cmentarzy. Powyższe dopuszczenie ma zastosowanie wyłącznie w przypadku terenu 1MN, na którym znajduje się część istniejącego domu mieszkalnego, co stanowi kontynuację funkcji (tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) obecnej na tym terenie we wcześniejszych planach miejscowych.

Na pozostałych terenach położonych w granicach przedmiotowej strefy wprowadzono inne przeznaczenia (mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub garaże), co umożliwia ich zagospodarowanie - w tym również wprowadzenie nowej zabudowy, w sposób zgodny z przepisami Ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych.