

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU**

z dnia .....

**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. 609, 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) 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 2023 r. poz. 1688), 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 uchwała 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 planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 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 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.** Ilećroć 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 nadwieszonych 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, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu detalicznego oraz gabinety lekarskie i terapeutyczne;
- 19) usługach uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć działalność usługową szkodliwą dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogącą pogorszyć jakość środowiska i komfort życia mieszkańców, obejmującą w szczególności następujące podgrupy usług: usługi związane z handlem pojazdami i obsługą pojazdów mechanicznych, usługi handlu hurtowego, warsztaty stolarskie i kamieniarskie, itd.;
- 20) 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;
- 21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, urządzeniami rekreacyjnymi oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi.

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

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 5. 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, zieleni urządzona, zieleni 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 wydobywania kopalin,
  - f) poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin,
  - g) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą.
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 4) zasięg oddziaływania na środowisko działalności prowadzonej na poszczególnych terenach nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

##### **2. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) wskazuje się tereny należące do poszczególnych rodzajów terenów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:
  - a) tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 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, na których obowiązują poziomy hałas 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, 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, na których obowiązują poziomy hałas jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) tereny oznaczone symbolami: 1MW-U, 4MW-U, 16MW-U, 1U, 5U, 11U, 12U, na których obowiązują poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,
- e) tereny oznaczone symbolami: 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 hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 21MW, 23MW, 11MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 17MW-U, 23MW-U w miejscach występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 3) 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, 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, 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 pyłących.

#### 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/551/57    | Kościół p.w. Św. Krzyża             | Neogotyck | XIX w.         |

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

3. Na obszarze planu znajduje się teren o wartościach kulturowych - park na wzniesieniu zwanym Górą Gryca (obejmujący również kapliczkę 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, neogotyck | 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/familon        | 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                | pocz. 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, neogotyck | 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, neogotyck | 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, neogotyck     | 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 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, blacho dachówka,
- 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 wewnątrz 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, 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. Stolarzowskiej 12,
- i) nadbudowę budynku przy ul. Księdza Jana Frenzla 56 oraz oficyny budynku przy ul. Stolarzowskiej 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), Stolarzowskiej 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 terenów dróg wyznaczonych w planie – dla budynków przy ul. Stolarzowskiej 29 i 31,
- c) ochrony kąta nachylenia i kształtu dachu – dla budynków innych niż wymienione w lit. b;

2) zakaz:

- a) dokonywania przekształceń budynku powodujących obniżenie jego 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, blacho dachówka,
- 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), Stolarzowskiej 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 budynku powodujących obniżenie jego 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 ceglanoego 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 wewnątrz 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 ul. 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, komór i garaży – z wyłączeniem komór gospodarczych przynależnych do budynku przy ul. Księdza Jana Frenzla 94.

12. Ochronie, o której mowa w ust. 4 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. Frenzla   |           | XIX/XX           |
| 3.  | Karbowska                   | krucyfiks obok nr 27  | Historyzm | ok. 1880 r.      |
| 4.  | Księdza Jana Frenzla        | rzeźba Misie II przy skrzyżowaniu z ul. Andersa   |           | 1979             |
| 5.  | pl. Szpitalny               | latarnia z ławeczką   | Modernizm | lata 30 XX w.    |
| 6.  | Stolarzowicka               | rzeźba Biegący przy nr 86   |           | 1978             |

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. 4 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                              | śląd osadnictwa   | neolit                |
|     |                    |                   |                                  |                                 |                   | okres halsztacki      |
|     |                    |                   |                                  |                                 |                   | wczesne średniowiecze |
|     |                    |                   |                                  |                                 |                   | średniowiecze         |
| 2   | Bytom - Miechowice | 96-46             | 3                                | 18                              | śląd osadnictwa   | epoka kamienia        |
| 3   | Bytom - Miechowice | 96-46             | 5                                | 20                              | śląd osadnictwa   | epoka kamienia        |
|     |                    |                   |                                  |                                 |                   | wczesne średniowiecze |
|     |                    |                   |                                  |                                 |                   | średniowiecze         |
| 4   | Bytom - Miechowice | 96-46             | 1                                | 16                              | osada             | mezolit               |
|     |                    |                   |                                  |                                 | śląd 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) złoża węgla kamiennego „Bobrek - Miechowice” - nr systemowy 331;
- 2) złoża węgla kamiennego „Bytom I” - nr systemowy 7919;
- 3) złoża węgla kamiennego „Bytom I - 1” - nr systemowy 9440;



- 4) złożę węgla kamiennego „Bytom III” - nr systemowy 8008;
- 5) złożę węgla kamiennego „Centrum” - nr systemowy 8206;
- 6) złożę 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 ÷ 24MW, 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<sup>2</sup> – 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 ÷ 24MW, 1MW-U ÷ 24MW-U,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 1U ÷ 16U, 1UR ÷ 3UR, 2U-ZP,
  - c) 15 m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 1KOG, 2KOG, 1U-KOG, 2U-KOG, 1MW-U-KO, 2MW-U-KO,
  - d) 100 m<sup>2</sup> – 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.**

### **Szczegółne 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 istniejącego cmentarza, 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 przechowywujących 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 istniejącego cmentarza.

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

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 i 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 istniejącą ulicę: 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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-jezdnym;
- 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 ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 4) sukcesywna budowa rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nakaz stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów parkingów terenowych o powierzchni powyżej 0,1 ha.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dostawa ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 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. 6 i 7.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie - na terenie 3MN,

- b) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> – na terenach: 1MN, 4MN, 5MN,
- b) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> – na terenach: 6MN i 13MN,
- c) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> – na pozostałych terenach,
- d) 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 garażu,
- b) 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) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej;

2) usługi mogą być realizowane wyłącznie :

- a) w budynkach zabudowy jednorodzinnej jako wbudowane w budynek mieszkalny,
- b) 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. 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;

3) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie:

- a) jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowana na tej samej działce budowlanej,
- b) w zabudowie wielorodzinnej - jako garaże wbudowane i podziemne;

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: 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 garażu,
  - b) 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) dopuszcza się usługi z zakresu usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako budynki o nie więcej niż 4 lokalach mieszkalnych;
- 3) usługi mogą być realizowane wyłącznie :
  - a) w budynkach zabudowy jednorodzinnej jako wbudowane w budynek mieszkalny,



- b) 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. 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;
- 4) zabudowa garażowa może być realizowana wyłącznie:
- a) jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, usytuowana na tej samej działce budowlanej,
  - b) w zabudowie wielorodzinnej - jako garaże wbudowane i podziemne;
- 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: 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 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> – na terenie 2MN-MWW
  - b) płaskie lub spadowe, kąt nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup> – 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;
- 2) 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;
- 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: 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 przeznaczenie:

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) nieprzekraczalna linia 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 garażu,

b) teren parkingu;

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) nieprzekraczalna linia 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 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren usług - na terenach: 17MW, 19MW, 20MW,
- b) teren garażu,
- c) teren parkingu.

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) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków gospodarczych;

3) 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 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) nieprzekraczalna i obowiązująca linia 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, 20MW-U, 21MW-U, 19MW-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 wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług nauki,
- b) 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, 10MW-U, 16MW-U, 18MW-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, 10MW-U, 16MW-U, 18MW-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 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) nieprzekraczalna i obowiązująca linia 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,

b) garaże zbiorowe – na terenie 1MW-U-KO;

c) 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 wielkopowierzchniowego,

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

c) teren usług nauki,

d) 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, 5U, 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) płaskie - na terenie 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 symbolem 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 terenu, o którym 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 terenu, o którym 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) nieprzekraczalna linia 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) nieprzekraczalna linia 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 terenów, o których 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 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 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) nieprzekraczalna linia 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 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 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) nieprzekraczalna linia 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. 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 terenu, o którym 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 terenu, o którym 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 - teren parkingu 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 terenów, o których 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 garaży 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 – teren wód powierzchniowych śródlądowych 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 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;
  - 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 terenu, o którym 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 terenu, o którym mowa w ust. 1: 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: 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 – tereny zieleni urządzonej, 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 terenu, o którym 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 terenu, o którym 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<sup>2</sup> 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) nieprzekraczalna linia 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 – teren cmentarza czynnego 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 terenu, o którym 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 terenu, o którym 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.

## 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 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 1688).

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 zająć konieczność pozyskania 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.

#### 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.