

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

z dnia ..... 2025 r.

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

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu.

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

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Rozdział 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) Rozdział 5 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Rozdział 6 – Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- 8) Rozdział 8 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) Rozdział 9 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) Rozdział 10 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) Rozdział 11 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) Rozdział 12 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) Rozdział 13 – Przepisy końcowe.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) U – teren zabudowy usługowej,
  - d) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - e) ZL – teren lasów,
  - f) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
  - g) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - h) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
  - i) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
  - j) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
  - k) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

- l) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- m) KDX – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- n) KX – teren publicznego ciągu pieszego;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone literą „e”;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) budynek o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obiekt małej architektury o wartościach kulturowych wraz z numerem porządkowym – krucyfiks, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) obiekt budowlany o wartościach kulturowych – transformator, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obiekt budowlany o wartościach kulturowych – wieża ciśnień, ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Blachownia-Łagisza.

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

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

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

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

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej nie większym niż 12°;
- 2) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, wytwarzającą dobra lub usługi na skalę lokalną, obejmującą w szczególności następujące podgrupy działalności: rzemiosło, chałupnictwo, wytwórczość ludową i artystyczną, a także cukiernie, piekarnie itp.;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno-ogłoszeniowe, wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach oraz elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej;
- 5) elementach architektury parkowej – należy przez to rozumieć małą architekturę, altany, ozdobne oświetlenie, fontanny, rzeźby, pomniki, ogólnodostępne place zabaw dla dzieci z wyposażeniem;
- 6) garażu zbiorowym – należy przez to rozumieć zespół garaży jednokondygnacyjnych o jednolitej formie architektonicznej, zapewniający minimum 5 stanowisk postojowych;
- 7) handlu wielkopowierzchniowym – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę wzniesioną przed dniem wejścia w życie planu lub taką, dla której do dnia wejścia w życie planu została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie: nadziemnych części budynków, budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,3 m, elementów 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;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której należy usytuować ścianę frontową: budynku, budowli nadziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, lub co najmniej 70% długości i powierzchni tej ściany, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczających ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, okap dachu, oraz schody zewnętrzne, podjazdy, dla których ustala się, iż ich obrys może

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

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

12) parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania:

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

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

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

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

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

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

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

16) przeznaczeniu:

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

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

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

- 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, obejmującą w szczególności następujące podgrupy usług: usługi administracji, usługi biurowe, usługi gastronomii, usługi handlu, usługi związane z edukacją, kulturą, usługi sportu, gabinety lekarskie, gabinety terapeutyczne, salony fryzjerskie, salony kosmetyczne, z wykluczeniem: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m<sup>2</sup>, usług związanych z handlem pojazdami lub obsługą pojazdów oraz przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych;
- 19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć odporną na zanieczyszczenia roślinność o przeważającym składzie gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniejszą niż 2,0 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcje całorocznej przesłony wizualnej oraz bariery przed zanieczyszczeniami i hałasem;
- 20) zieleni nieurządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób niezaplanowany zespoły zieleni składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej;
- 21) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, urządzeniami rekreacyjnymi oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi.

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

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5. 1. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) zakaz stosowania blachy trapezowej lub listew z tworzyw sztucznych do wykończenia elewacji budynków;
- 2) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji elementów zagospodarowania takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, urządzenia sportowo-rekreacyjne, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, obiekty małej architektury, elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej oraz elementy wyposażenia miejskiego, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, z uwzględnieniem przepisów Rozdziału 12;
- 4) dopuszczenie na całym obszarze planu sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą związanych z infrastrukturą techniczną i telekomunikacyjną: budynków, budowli, obiektów i urządzeń.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 6. 1. W zakresie oddziaływania na środowisko:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności przedsięwzięć mogących spowodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami:
  - a) dróg publicznych,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - d) podziemnego wydobywania kopalin,
  - e) poszukiwania i rozpoznawania złóż kopalin,
  - f) poszukiwania i rozpoznawania wód podziemnych,
  - g) instalacji do podziemnego lub naziemnego magazynowania lub ich dystrybucji, wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1U:
    - ropy naftowej,
    - produktów naftowych,
    - gazów łatwopalnych,
  - h) zmiany lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu lub wylesienia mającego na celu zmianę sposobu użytkowania terenu, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDZ, 4KDD,
  - i) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich;
- 4) zasięg oddziaływania na środowisko działalności prowadzonej na poszczególnych terenach nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

## 2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) wskazuje się tereny należące do poszczególnych rodzajów terenów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:
  - a) tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) tereny oznaczone symbolami: 1MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 8MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) tereny oznaczone symbolami: 2MU, 9MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod domy opieki społecznej,
  - d) tereny oznaczone symbolami: 2U, 7MU, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i domy pomocy społecznej,
  - e) tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, na których obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) nakaz stosowania zabezpieczeń akustycznych od ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego – od istniejących ciągów komunikacyjnych oraz przy realizacji nowej i przebudowie istniejącej zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

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

## 4. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) nakaz zapobiegania powstawaniu emisji i ograniczania wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz magazynowania na otwartej przestrzeni surowców i materiałów pyłących.



#### 5. W zakresie ochrony wód:

- 1) nakaz zachowania ciągłości systemu melioracji;
- 2) w przypadku naruszenia istniejących urządzeń wodnych i melioracyjnych, tj. rowów otwartych oraz drenażu, nakaz przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych;
- 3) nakaz opóźniania spływu wód opadowych i roztopowych do odbiorników poprzez ich retencjonowanie we własnym zakresie w obrębie działki;
- 4) nakaz zabezpieczenia drożności systemu odprowadzania wód na obszarze planu;
- 5) nakaz realizacji obiektów w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na obszarze planu;
- 6) nakaz zachowania istniejących cieków wodnych wraz z towarzyszącymi zadrzewieniami i roślinnością w naturalnej formie;
- 7) zakaz realizacji inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych i wód powierzchniowych;
- 8) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 330 Gliwice wraz z ustanowionym obszarem ochronnym, obowiązują działania zawarte w rozporządzeniu Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2023 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

#### 6. W zakresie postępowania z odpadami:

- 1) nakaz realizacji miejsc do zbierania odpadów komunalnych przy zastosowaniu osłon oraz zabezpieczeń przed infiltracją wód opadowych;
- 2) zakaz wykorzystywania terenu objętego planem w celu prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu i przetwarzaniu odpadów, w tym surowców wtórnych, złomu i pojazdów wycofanych z eksploatacji, przy czym przez przetwarzanie odpadów należy rozumieć także składowanie odpadów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie dla działalności prowadzonych na terenach objętych planem, magazynowania odpadów powstałych w wyniku tej działalności, wyłącznie w budynkach lub zadaszonych wiatach.

#### 7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakaz ochrony gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych;
- 3) zakaz magazynowania surowców i materiałów bezpośrednio na powierzchni gruntu bez zabezpieczenia powierzchni przed infiltracją wód opadowych.

#### 8. W zakresie ochrony przyrody:

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

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

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

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

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

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

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

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

1) nakaz:

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

b) dla budynków oznaczonych numerami 2 i 3 stosowania:

- tynków gruboziarnistych,

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

2) zakaz:

- a) dokonywania przekształceń budynków powodujących obniżenie ich wartości historycznych,
- b) likwidacji lub zmiany proporcji i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- c) tynkowania budynków z zastosowaniem tynku w kolorach jaskrawych lub fosforyzujących,
- d) stosowania materiałów typu siding, blacha trapezowa i falista, dachówka bitumiczna, blachodachówka, kamień elewacyjny,
- e) umieszczania na elewacjach frontowych budynków, elementów takich jak: anteny, klimatyzatory, przewody natynkowe, panele fotowoltaiczne;

3) dopuszczenie:

- a) przebudowy, a także zmiany sposobu użytkowania obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty historycznych cech stylowych obiektów takich jak: kąt nachylenia i kształt dachu, rozmieszczenie, proporcje i podziały okien oraz detale architektoniczne,
- b) wymiany stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnych podziałów,
- c) stosowania rozwiązań, które nie spowodują utraty walorów zabytkowych obiektu i plastyki elewacji,
- d) stosowania – jako pokrycia dachu – wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku, tj. w odcieniach czerwieni, brązu,
- e) odtworzenia oryginalnego kształtu otworu drzwiowego, o historycznych proporcjach, dla budynku położonego przy ul. Bronisława Czecha 34.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) zakaz:

a) dokonywania przekształceń obiektu powodujących obniżenie jego wartości historycznych,

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

3) dopuszczenie:

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

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

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

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

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

f) odtworzenia oryginalnej, historycznej elewacji.

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

1) nakaz:

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

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

2) zakaz:

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

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

3) dopuszczenie:

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

b) wymiany stolarki okiennej z zachowaniem pierwotnych podziałów,

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

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

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

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

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

## **Rozdział 6.**

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

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

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

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

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

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

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości**

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

1) minimalna szerokość frontów działek:

- a) 20,0 m – dla terenów o symbolach: 1U, 2U, 3U,
- b) 16,0 m – dla terenów o symbolach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 16MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN, 25MN, 27MN, 29MN, 31MN, 33MN, 34MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 7MU, 8MU, 9MU,
- c) 9,0 m – dla terenów o symbolach: 6MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 26MN, 28MN, 30MN, 32MN, 35MN,
- d) 3,0 m – dla terenów o symbolach: 6MU, 1KS,
- e) 5,0 m – dla pozostałych terenów;

2) minimalna powierzchnia działek:

- a) 2000 m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 1U, 2U, 3U, 7MU, 8MU, 9MU,

b) 800 m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 3MU, 4MU, 5MU,

c) 300 m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu 6MU,

d) 15 m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu 1KS,

e) 500 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 w przypadku scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

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

3. Zakaz realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

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

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

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

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

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

1) nowej zabudowy mieszkaniowej;

2) zakładów produkcji żywności;

- 3) zakładów żywienia zbiorowego;
- 4) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) zakładów przechowujących artykuły żywności.

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

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

- 1) obiektów i urządzeń związanych ze stałym pobytem ludzi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 3MN, 5MN, 1ZP;
- 2) hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 3) lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń, uniemożliwiających dostęp do linii elektroenergetycznej 220 kV.

## **Rozdział 9.**

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

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

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

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

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości dostosowanej do rodzaju zabudowy i skali prowadzonej działalności, z uwzględnieniem pkt 2, przy czym ustala się następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na 10 łóżek,
  - d) dla obiektów i lokali handlowych – 1 miejsce na 100 m<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, z zastrzeżeniem lit. g,



- g) dla terenu o symbolu 6MU – 1 miejsce,
  - 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 od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 41 do 100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

**§ 14. 1. Realizacja sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym;
- 2) w przypadku braku możliwości przeprowadzenia sieci zgodnie z pkt 1, dopuszczenie ich realizacji:
  - a) pomiędzy linią rozgraniczającą teren a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) wzdłuż granic nieruchomości lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób inny niż określony w pkt 1 i 2, jeżeli nie spowoduje to ograniczenia ustalonego planem przeznaczenia terenu.

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

**3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

**4. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz deszczowych:**

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 4) sukcesywna budowa rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;

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

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń prądotwórczych wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 i 5.

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

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

## **Rozdział 11.**

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

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

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

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

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

- a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) maksymalna wysokość budowli i budynków realizowanych na części terenu położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi literą „e”: 3,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona literą „e” – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki: wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane na tej samej działce budowlanej,
  - c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. c, d,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) maksymalna wysokość budowli i budynków realizowanych na części terenu położonej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi literą „e”: 3,0 m, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) maksymalna wysokość budowli infrastruktury przesyłowej sieci elektroenergetycznej: 30,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona literą „e” – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,
  - c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,
- b) przebudowę i rozbudowę istniejącej drobnej wytwórczości, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,
- c) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej związanej z obsługą pojazdów, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4,
- d) przebudowę i rozbudowę istniejącego ogrodnictwa, upraw szklarniowych, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%, przy czym powierzchnie szklarni dla potrzeb ogrodnictwa z uprawami na gruncie rodzimym można wliczyć do wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%, przy czym powierzchnie szklarni dla potrzeb ogrodnictwa i upraw nie wlicza się do wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
  - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

- 1) istniejącą zabudowę usługową, w tym zabudowę związaną z handlem lub obsługą pojazdów oraz związaną z naprawą maszyn i pojazdów mechanicznych,
- 2) przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z parametrami zawartymi w ust. 3 i 4;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną jako budynki wolnostojące – w przypadku realizacji takiego budynku w miejscu dwóch segmentów jednego budynku bliźniaczego.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m,
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 6MN, 9MN, 17MN, 18MN, 22MN, 23MN, 28MN, 30MN, 35MN: nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15MN, 26MN, 32MN: obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych na głębokości 8,0 m licząc od linii zabudowy: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu równoległe do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) zakaz stosowania blachodachówki,
  - d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;

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

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

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

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

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

2) uzupełniające:

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

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

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

2) uzupełniające:

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

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

c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

1) istniejącą zabudowę usługową związaną z obsługą pojazdów;

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

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

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

2) uzupełniające:



- a) usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny, z zakresu usług: biurowych, finansowych, projektowych, ubezpieczeniowych, fryzjerskich, kosmetycznych, handlu oraz gabinety lekarskie, terapeutyczne, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, realizowane na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

2. Dopuszcza się:

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

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: usługi – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 19MN, 29MN, 31MN, 33MN: nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20MN, 34MN: obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 27MN: nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych na głębokości 8,0 m licząc od linii zabudowy: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 27MN: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
  - d) zakaz stosowania blachodachówki,
  - e) dla dachów, o których mowa w lit. a, c oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 5) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- b) usługi, w tym usługi związane z jeździectwem konnym i hipoterapią, w tym stajnie,
- c) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki: wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) usługi,
- c) usługi hotelarskie,
- d) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- b) usługi,
- c) usługi związane z handlem pojazdami lub obsługą pojazdów oraz związane z naprawą maszyn i pojazdów mechanicznych,

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki w zabudowie bliźniaczej,
- b) usługi,
- c) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 5,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 7,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu równoległe do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla pozostałych budynków: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) zakaz stosowania blachodachówki,
  - d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynki: wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) usługi,
- d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,
- b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dachy:
  - a) wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - b) zakaz stosowania blachodachówki,
  - c) dla dachów spadowych nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) usługi,
- c) usługi hotelarskie,
- d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
- b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budowli i budynków: 30,0 m.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy płaskie.

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

1) podstawowe:

- a) usługi oświaty,
- b) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3
- 2) dachy:
  - a) dla budynków o wartościach kulturowych oraz dla rozbudowy tych budynków: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych  $45^{\circ}$ , położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla pozostałych budynków oraz dla rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a o oranżerie i ogrody zimowe: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do  $45^{\circ}$ ,
  - c) zakaz stosowania blachodachówki,
  - d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,
  - b) usługi,
  - c) usługi hotelarskie,



d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 4,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 5) udział przeznaczenia uzupełniającego: lokale mieszkalne – nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3
- 2) dachy:
  - a) dla budynków o wartościach kulturowych oraz dla rozbudowy tych budynków: dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych 45°, położenie głównej kalenicy i głównych połaci dachu prostopadle do frontu działki, tj. obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla pozostałych budynków oraz dla rozbudowy budynków, o których mowa w lit. a o oranżerie i ogrody zimowe: wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - c) zakaz stosowania blachodachówki,
  - d) dla dachów, o których mowa w lit. a oraz dla dachów spadowych, o których mowa w lit. b nakaz stosowania wyłącznie dachówki ceramicznej karpiówki układanej w podwójną koronkę lub łuskę, w kolorze naturalnego spieku ceglanego, tj. w odcieniach czerwieni, brązu;
- 3) dla realizacji garaży i budynków gospodarczych: wyznaczone obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

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

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako budynki wolnostojące,
- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- c) usługi,
- d) usługi oświaty,
- e) usługi hotelarskie,
- f) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

1) podstawowe:

- a) usługi,
- b) usługi związane z obsługą pojazdów,
- c) usługi hotelarskie,
- d) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu realizowane na tej samej działce budowlanej,
- b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

1) podstawowe:

- a) usługi,
- b) usługi oświaty,
- c) usługi hotelarskie,
- d) domy pomocy i opieki społecznej;

2) uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5,
- b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące usługom lub lokalom mieszkalnym, realizowane na tej samej działce budowlanej,
- c) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,5;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
- b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dachy:

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

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

c) zakaz stosowania blachodachówki,

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

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

1) podstawowe:

- a) usługi,
- b) drobna wytwórczość;

2) uzupełniające:

- a) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu realizowane na tej samej działce budowlanej,
- b) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25 %;

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

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy – wszystkie formy i konstrukcje, przy czym dla dachów spadowych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) garaże zbiorowe;
- 2) miejsca postojowe i parkingi terenowe.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 1% – w odniesieniu do całości terenu;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budowli: 16,0 m,
  - b) maksymalna wysokość garaży: 3,0 m;

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dachy płaskie.

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

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

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

- 1) podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) elementy architektury parkowej;
- 3) zakaz realizacji budynków i obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. b i § 5 ust. 1 pkt 2.

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budowli: 5,0 m.

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

- 1) podstawowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) elementy architektury parkowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny zieleni nieurządzonej,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej.

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

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

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 2) maksymalna wysokość budowli: 5,0 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość budowli infrastruktury przesyłowej sieci elektroenergetycznej: 30,0 m.

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

- 1) podstawowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) elementy architektury parkowej;
- 2) uzupełniające:
  - a) tereny zieleni nieurządzonej,
  - b) tereny zieleni izolacyjnej.

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

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

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,0 m do 24,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), dla części leżącej w granicach miasta Bytomia – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDZ: od 20,0 m do 20,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ: od 8,0 m do 12,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDZ: od 7,8 m do 13,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KDZ: od 8,2 m do 17,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDL: od 20,0 m do 20,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDL: od 8,7 m do 13,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDD: 6,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDD: od 6,0 m do 11,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDD: od 9,6 m do 10,7 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 4KDD: od 6,1 m do 13,8 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 5KDD: od 6,0 m do 6,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu 6KDD: od 12,6 m do 13,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu 7KDD: od 9,0 m do 12,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) dla terenu 8KDD: od 6,0 m do 9,9 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu 9KDD: od 6,0 m do 6,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu 10KDD: od 5,4 m do 8,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla terenu 11KDD: od 8,7 m do 15,5 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla terenu 12KDD: od 6,0 m do 9,4 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla terenu 13KDD: od 6,4 m do 7,6 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla terenu 14KDD: od 13,8 m do 17,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDX: od 5,6 m do 6,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) dla terenu 2KDX: od 7,1 m do 12,2 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego), z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KX: od 4,8 m do 5,0 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KX: od 5,7 m do 6,1 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KX: od 2,0 m do 2,7 m (przy uwzględnieniu stanu istniejącego) – zgodnie z rysunkiem planu.



### **Rozdział 13.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 48.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

## UZASADNIENIE

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

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

- od północy – granica administracyjna miasta Bytomia,
- od południa – ul. Tadeusza Kościuszki i ul. Ptakowicka,
- od wschodu – granice nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Xawerego Dunikowskiego i ul. Planeta,
- od zachodu – ul. Żołnierska.

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

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

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

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

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

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

#### 7. Prawo własności

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

#### 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

#### 9. Potrzeby interesu publicznego

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) uwaga nr 1 – dotycząca zmiany oznaczenia terenu z 36MN na 35MN w zakresie działek nr: 802/3, 804/3, 805/3, 807/3 (obręb Stolarzowice, k. m. 3) – uwaga została uznana za bezzasadną, ze względu na to, iż przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na terenie

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

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

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

## 12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

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

2) głównym kosztem jest realizacja zadań własnych Gminy, do których należy m. in. budowa infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych. W związku z możliwością

pozyskania środków zewnętrznych na budowę dróg i sieci uzbrojenia terenów, wskaźnik ekonomiczny inwestycji może ulec poprawie;

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

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

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

b) lokalizację w sąsiedztwie terenów zieleni i terenów lasów,

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

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