

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru  
położonego w rejonie ul. Stanisława Staszica, 3-go Maja, Chemicznej i Mariackiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późniejszymi zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 503),

po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca”, przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą nr 943/LVI/2022 z dnia 31 marca 2022 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały,

Rada Miejska w Sosnowcu uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru położonego w rejonie ul.  
Stanisława Staszica, 3-go Maja, Chemicznej i Mariackiej”

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

**§ 1. Zakres i cel planu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar o powierzchni 64,2 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – ulica Chemiczna;
- 2) od południa – ul. Żeromskiego i 3-go Maja;
- 3) od zachodu – ul. Mariacka i rzeka Przemsza;
- 4) od wschodu – ulica Staszica.

2. Celem przepisów szczegółowych dotyczących regulacji dla obszaru objętego planem jest określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 2. Forma planu.**

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowi Załącznik Nr 1 - rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, edytowany w skali 1:2000.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu:

- 1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 2) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Rysunek planu sporządzono na elektronicznej urzędowej mapie zasadniczej Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Sosnowcu, zawierającej obszar objęty planem wraz z jego niezbędnym otoczeniem.

4. Na rysunku planu zamieszczono wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca” przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą nr 943/LVI/2022 z dnia 31 marca 2022 r., z zaznaczoną granicą obszaru objętego niniejszym planem.

5. Rozwiązania przestrzenne zawarte w rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych (opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu).

6. Ustalenia planu zawarte w części tekstowej i graficznej obowiązują łącznie.

### § 3. Objaśnienia.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały (Załącznik Nr 1), o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, ustalone na tym terenie;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego;
- 8) **działce budowlanej** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **istniejącej zabudowie** – rozumie się przez to zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących oraz dla której wydano prawomocne pozwolenie na budowę w obszarze planu na dzień jego uchwalenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające maksymalny zasięg obszarowy wznoszenia naziemnych części budynku, z dopuszczeniem odstępstw wymienionych w ustaleniach planu;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia (magistralne, rozdzielcze, przyłącza i instalacje zewnętrzne) związane z uzbrojeniem terenu, w szczególności: wszelkiego rodzaju rurociągi, przewody, komory, zasuwy, kable, kanalizacje kablowe, światłowody, sieci napowietrzne, słupy, wieże, maszty i urządzenia telekomunikacyjne, pompownie sieci wodociągowej, pompownie ścieków, podczyszczalnie ścieków, lokalne urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków, stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozdzielnie elektryczne i szafki telefoniczne, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, lokalne kotłownie, stacje wymienników ciepła, urządzenia OZE itp.; definicja ta nie obejmuje urządzeń źródłowych, w szczególności takich jak: ujęcia wody, stacje wodociągowe, grupowe lub miejskie oczyszczalnie ścieków, ciepłownie, elektrociepłownie, elektrownie i stacje elektroenergetyczne WN/SN [GPZ, RPZ], składowiska odpadów, spalarnie odpadów i inne tego typu obiekty unieszkodliwiania odpadów, centrale telefoniczne (z wyjątkiem zakładowych);

- 13) **dojazdach** - rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągu komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;
- 14) **parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – dotyczących każdorazowo stanu docelowego, obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną – chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej – rozumie się:
- a) **maksymalną wysokość zabudowy** – pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony w metrach od najniższego poziomu terenu przylegającego do tego obiektu do najwyższego jego punktu, a w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami – maksymalną wysokość budynku, wyrażoną w metrach, mierzoną stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) **geometrię dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.), w tym kąty nachylenia połaci dachowych,
  - c) **gabaryty projektowanej zabudowy** – szerokość elewacji frontowej budynków (elewacja frontowa obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany),
  - d) **wskaźnik intensywności zabudowy** – który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,
  - e) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,
  - f) **wskaźnik powierzchni zabudowy terenu** – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do powierzchni terenu,
  - g) **powierzchnię biologicznie czynną** – wyrażoną jako procentowy udział w całkowitej powierzchni działki budowlanej nawierzchni, którą należy rozumieć jako teren biologicznie czynny, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - h) **powierzchnię biologicznie czynną terenu** – wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu nawierzchni, którą należy rozumieć jako teren biologicznie czynny, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności** – rozumie się przez to budynki w zabudowie jednorodzinnej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne, w których dopuszcza się wydzielenie do 9 lokali w budynku lub jego wydzielonej samodzielnej części posiadających osobny dostęp komunikacyjny (np. osobna klatka schodowa);
- 16) **usługach i zabudowie usługowej** – rozumie się przez to funkcje budynków i terenów – w niniejszym planie – głównie w dziedzinach: handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia i opieki społecznej, wychowania, kultury, nauki, szkolnictwa i oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, usług pocztowych, rzemiosła, obsługi komunikacji, wystawiennictwa, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy;
- 17) **usługach podstawowych** – rozumie się przez to funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, wychowania, ochrony zdrowia, sportu, kultury i rozrywki, a także różnego rodzaju instytucji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami), co wyklucza: handel hurtowy i giełdowy, komisy samochodowe, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, usługi związane z logistyką, otwarte składy materiałów budowlanych, syfkich, płynnych;
- 18) **usługi związane z gospodarowaniem odpadami** – rozumie się przez to prowadzenie działalności polegającej na: zbieraniu (w tym skupu surowców wtórnych), transporcie (w zakresie tymczasowego magazynowania odpadów przez transportującego), przetwarzaniu (odzysku lub unieszkodliwiania) odpadów;

- 19) **zieleni urządzonej** - rozumie się przez to ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o oczka wodne;
- 20) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni;
- 21) **zespół garaży** - rozumie się przez to budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednakowym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;
- 22) **strefa ochrony zieleni** - rozumie się przez to tereny towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, pełniące funkcję wypoczynkową, izolacyjną oraz estetyczną.
  2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale definiowane są w przepisach odrębnych.
  3. Nazwy własne (np. nazwy ulic) przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.

#### **§ 4. Przedmiot planu**

1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 „Ustalenia ogólne” i obejmują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określone w § 6;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – określone w § 7;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu – określone w § 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – określone w § 9;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 10;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – określone w § 11;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – określone w § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym minimalną liczbę stanowisk postojowych i stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji – określone w § 13;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – określone w § 14;
- 10) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 15.

2. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną wysokość zabudowy – ustalono w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.

4. Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe zawarto w rozdziale 4.

#### **§ 5. Rysunek planu.**

1. Obowiązującymi w niniejszym planie są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe symbole terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej objęta ochroną na mocy planu miejscowego;
- 6) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 7) strefa ochrony zieleni.

2. Obowiązujące oznaczenia literowe zastosowane w tekście i rysunku planu:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 3) MNn/U - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) UR – tereny usług kultu religijnego;
- 6) P – tereny produkcji;
- 7) P,U – tereny produkcji i usług;
- 8) IE – tereny elektroenergetyki;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) Z – tereny zieleni;
- 11) KG – tereny garaży
- 12) KD-G – tereny drogi głównej;
- 13) KD-L – tereny dróg lokalnych;
- 14) KD-D – tereny dróg dojazdowych;
- 15) KD-W – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) KDX – tereny komunikacji pieszej;
- 17) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

3. Oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny, niestanowiące ustaleń planu:

- 1) powierzchnie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi [ha];
- 2) obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 4) położenie całego obszaru w zasięgu udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec” i „Saturn z grupy pokładów 800”;
- 5) granica głównego zbiornika wód podziemnych nr 329 Bytom (GZWP 329 Bytom);
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 9) pomnik Tadeusza Kościuszki.

4. Opis obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi – np. AD.1MW składa się z:

- 1) oznaczenia literowego (AD) określającego kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta;
- 2) numeru porządkowego (1);

3) oznaczenia literowego dotyczącego przeznaczenia terenu (MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

5. Opis obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi, przeznaczonego dla funkcji komunikacji - np. AD.1 KD-L składa się z:

- 1) symbolu literowego (AD) określającego kolejny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta;
- 2) numeru porządkowego (1);
- 3) oznaczenia literowego dotyczącego przeznaczenia terenu (KD – tereny dróg);
- 4) oznaczenia literowego określającego klasę ulicy/drogi publicznej (L – ulica lokalna).

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne.**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym niniejszym planem:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia na maksymalną odległość do 1,5 m: obudowy wejść, wykuszy, ryzalitów, werand, a także gzymsów, okapów, zadaszeń, lizen, balkonów, tarasów, elementów instalacji zewnętrznych, detali architektonicznych, warstw termoizolacji,
  - c) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia bez ograniczenia odległości wysunięcia: schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, szybów windowych/platform dla niepełnosprawnych,
  - d) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki - 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy oraz związanych z okolicznościowymi i sezonowymi imprezami, o których mowa w § 10;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy,
  - b) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej od strony działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy granicy działki, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje na sąsiedniej działce w stanie istniejącym.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków nowo wznoszonych oraz istniejących, innych niż wymienione w par. 9 ust. 1, ustala się:

- 1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:
  - a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty warstwowe, listwy z tworzyw sztucznych – siding,
  - b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich, perforowanych, siatek, żaluzji, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;

2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:

a) na elewacjach budynków:

- zakazuje się stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,
- nakaz stosowania barw rozjaśnionych lub zgaszonych, w tym dla tynków nakaz stosowania barw o niskich stopniach nasycenia, tzn. odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 3030,

b) na maksymalnie 25 % powierzchni elewacji budynku dopuszcza się możliwość stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące,

c) ograniczenia kolorystyczne wskazane powyżej nie dotyczą odcieni szarości oraz materiałów naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali (Cor-Ten), drewna, szkła, ceramiki, kamienia,

d) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, osłony, rynny, obróbki) - barw neutralnych: bieli, szarości, czerni lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon przeciwsłonecznych, jako akcent kolorystyczny,

e) dla dachów - kolorystyki w odcieniach: szarości, czerni, brązów, naturalnej czerwieni (dla elementów ceramicznych), czerwono-brązowym,

f) nakaz ujednolicenia kolorystycznego obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.

3. W odniesieniu do istniejących obiektów budowlanych:

1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych, zewnętrznych schodów, pochylni;

2) ograniczenie ilości lokali dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności MNn, określonej w § 3 **ust. 1 pkt 15**, nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi/ulicy należy wykorzystywać wyłącznie dla:

1) dojazdów i dojsć do budynków, parkingów oraz innych utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w tym terenowych schodów i pochylni;

2) obiektów i elementów budynków wysuniętych poza wyznaczoną linię zabudowy dopuszczonych w ustaleniach planu;

3) urządzeń infrastruktury technicznej;

4) wizualnie przysłoniętych miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;

5) elementów ogrodzenia;

6) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.

5. W granicach każdego terenu zabudowy jako uzupełniający sposób zagospodarowania dopuszcza się, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, lokalizację:

1) dojazdów, komunikacji pieszej i rowerowej;

2) parkingów;

3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;

4) obiektów małej architektury;

5) obiektów spełniających kryterium określone w §3. **ust.1 pkt 7**, stosownie do realizowanego przeznaczenia, takich jak: budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, oranżerii, obiektów zaplecza administracyjnego, socjalnego i technicznego itp.;

6) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

6. Gabaryty projektowanych budynków, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3 dotyczą pojedynczego budynku. W przypadku zabudowy w formie zespołu przyległych budynków dotyczą pojedynczego segmentu w zabudowie.

7. Gabarytów projektowanych budynków, tj. minimalnej szerokości elewacji frontowej, dla obiektów uzupełniającego sposobu zagospodarowania nie ustala się.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza – ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
  - a) zwiększenie zasięgu terenów objętych zorganizowanym systemem ciepłowniczym zasilanym z centralnych źródeł,
  - b) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami z zakresu energii odnawialnej,
  - c) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - d) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017,
  - e) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – obowiązek uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, to jest: dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, wielorodzinnej i usług podstawowych, **MW/U**, zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usług podstawowych **MNn/U** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych – obowiązek uwzględniania dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

### **§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. W ramach wyznaczonych terenów zieleni **Z** ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

2. Wyznacza się strefę ochrony zieleni w granicach której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz lokalizacji wiat za wyjątkiem wiat na odpady komunalne;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych o powierzchni maksymalnie 10% wyznaczonej strefy.

### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W ramach obszaru objętego planem zlokalizowane są obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków:

1) zespół zabudowań parafii p.w. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Marii Panny (kościół, plebania, kaplica) – wpis do rejestru zabytków województwa śląskiego A/79/02 z dnia 30.12.2002 r.

2) kościół ewangelicko-augsburski przy ulicy Żeromskiego 1 (działki nr 6877, 6875 obr. 9) - wpis do rejestru zabytków województwa śląskiego A/1662/97 z 17.12.1997 r.



3) budynek administracyjny spółki akcyjnej przemysłu włókienniczego Henryka Dietla wraz z otoczeniem w obrysie ogrodzenia przy ulicy Żeromskiego 1 - wpis do rejestru zabytków województwa śląskiego A/1610/95/95 z dnia 15.09.1995 r.

4) wieża ciśnień przy ulicy Fabrycznej - wpis do rejestru zabytków województwa śląskiego A/847/2021 z dnia 8.09.2022 r.

2. W ramach obszaru objętego planem występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na mocy niniejszej uchwały:

- 1) zespół zabudowań kolonii robotniczej Huty „Katarzyna”;
- 2) budynki mieszkalne kolonii robotniczej Huty Katarzyna przy ulicy Staszica 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23;
- 3) budynek administracyjny Fabryki Kotłów Parowych W. Fitzner i K. Gamper – obecnie Foster Wheeler Energy Fakop sp. z o.o. Przy ulicy Staszica 31;
- 4) budynki mieszkalne przy ulicy Chemicznej 12/V, 12/VI, 12/VIII;
- 5) budynek mieszkalny przy ulicy Chemicznej 6;
- 6) budynki mieszkalne przy ulicy Kościuszki 5, 9, 17;
- 7) budynek przy ulicy Żeromskiego 1.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania istniejącej formy budynku w tym: gabarytów, wysokości, spadków dachu,
- b) zachowania historycznego wystroju elewacji budynku oraz elementów konstrukcyjnych budynku m.in. cokołów, pilastrów, gzymsów, oprawy otworów, nadproży, boniowania, nadproża,
- c) stosowania dla detalu architektonicznego i towarzyszącego: dla balustrad, krat kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości, czerni; dla rynien i rur spustowych kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości,
- d) dla elewacji z historycznymi wyprawami tynkarskimi – tynk pod względem struktury i koloru analogiczny do tynku zidentyfikowanego na podstawie odkrywek, a w przypadku tynku wtórnego stosowanie barw jasnych o niskich stopniach nasycenia (odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 3030), z zakresu: biele, beże lub szarości;
- e) przyjęcia kompleksowych rozwiązań kolorystycznych dla całego zespołu obiektów na działce budowlanej;

2) zakaz:

- a) zmiany podziału elewacji, to jest: osi kompozycyjnych elewacji, podziału na poszczególne segmenty budynku, w tym rytmu otworów okiennych i drzwiowych oraz wielkości i kształtu otworów okiennych,
- b) rozbudowy i nadbudowy oraz dostawiania przybudówek,
- c) zewnętrznej termomodernizacji elewacji z cegły;

3) w zakresie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej ustala się:

- a) zachowanie, remontowanie i konserwowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na udokumentowany zły stan techniczny, utrzymując pierwotny wygląd,
- b) nakaz ujednolicenia stosowanych proporcji podziałów w oknach całego budynku w nawiązaniu do podziałów pierwotnych,
- c) stosowania kolorystyki białej dla stolarki okiennej i brązowej dla stolarki w strefie wejściowej, z dopuszczeniem ciemnoszarej w strefie wejściowej.

**§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.** Nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,** w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Przepisy odrębne określające wymogi ochrony i zagospodarowania terenu odnoszą się do obszaru objętego niniejszym planem miejscowym położonego:

- 1) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec” oraz „Saturn z grupy pokładów 800 - cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym;
- 2) w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 329 Bytom” – zasięg zgodnie z wyznaczoną granicą na rysunku miejscowego planu;
- 3) w granicach planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach planu nie występują obszary docelowo zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

**§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące dla wszystkich terenów innych niż tereny dróg wyznaczonych w niniejszym planie:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3,0 m, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe” nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość działek mających stanowić pas wydzielony dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych – 5,0 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 70° – 110° dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. W zakresie obsługi komunikacją drogową ustala się:

- 1) zachowanie, przebudowę oraz rozbudowę istniejącego układu drogowego z możliwością prowadzenia, w wyznaczonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających, robót budowlanych w celu poprawy parametrów technicznych i geometrii skrzyżowań, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek prowadzenia prac drogowych kompleksowo, wraz z podstawowymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. W liniach rozgraniczających terenów dróg, ustala się lokalizację dróg, w tym rowerowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

3. W granicach każdego terenu drogi jako uzupełniający sposób zagospodarowania, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację:

- a) parkingów,
- b) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- c) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
- d) urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Jako uzupełnienie sieci terenów dróg określonych niniejszą uchwałą, dopuszcza się w obszarze planu realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów i dojść, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, dróg rowerowych, placów, umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

5. Dla nieruchomości, które nie graniczą bezpośrednio z drogami publicznymi ustala się zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne i dojazdy umożliwiające dojazd do działki lub budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia.

6. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków (nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków), realizowanych odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem możliwości grupowania obsługujących je parkingów, zgodnie z poniższymi wskaźnikami, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,25 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – minimum 1,25 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 5 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 5) dla zabudowy usług kultu religijnego – minimum 5 stanowisk postojowych;
- 6) w ramach każdego 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 10 stanowisk oraz stref zamieszkania i ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

7. W budynkach pełniących różne funkcje wskaźnik ilości stanowisk postojowych należy bilansować odpowiednio i proporcjonalnie do wskaźników ustalonych dla każdej funkcji zlokalizowanej w tym budynku.

8. Ustala się, sposób realizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych stanowisk na powierzchni terenu lub w obrysie budynku, stosownie do przepisów Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe”.

9. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków, odniesionych odpowiednio do ich przeznaczenia, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, z dopuszczeniem możliwości grupowania miejsc postojowych oraz lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji w obszarze przestrzeni ogólnodostępnej, o której mowa w § 10 - według poniższych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – minimum 1 stanowisko na 10 mieszkań;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) handlu detalicznego – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) gastronomii, rzemiosła, administracji (budynki administracyjne i biurowe), instytucji, siedzib, usług innych o podobnym charakterze – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - c) nauki, szkolnictwa i oświaty – minimum 5 stanowisk na 100 studentów/uczniów,
  - d) ochrony zdrowia i opieki społecznej – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym dla szpitali minimum 2 stanowiska na 100 łóżek,
  - e) rozrywki, kultury – minimum 2 stanowiska na 100 miejsc dla publiczności.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Jako ogólne zasady obsługi w zakresie wszystkich rodzajów systemów infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów oraz utrzymanie istniejącego przebiegu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy oraz w razie potrzeby, likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu;
- 2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) obowiązek doprowadzenia wody z istniejącego i rozbudowywanego systemu miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) lokalizację miejskiej sieci wodociągowej w terenie przeznaczonym do zabudowy o wydajności zapewniającej łącznie wymaganą ilość wody dla potrzeb przeciwpożarowych, bytowo-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków użyteczności publicznej lub przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;
- 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce.

4. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącego zorganizowanego sposobu ogrzewania - rozprowadzenie ciepła poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci nisko- i średnioprężnych, stosownie do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w gaz;
- 2) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych urządzeń infrastruktury technicznej realizującej zaopatrzenie w gaz obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w gaz.

6. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) realizację zasilania odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 4) sukcesywną, w miarę postępującego zainwestowania, rozbudowę i przebudowę podsystemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej podsystemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki, w dostosowaniu do potrzeb:
  - a) przyszłych odbiorców z obszaru objętego planem,
  - b) oświetlenie dróg,
  - c) modernizacji sieci elektroenergetycznej;
- 5) budowę sieci w technologii napowietrznej lub kablowej, a w przypadku budowy urządzeń w pasie drogowym obowiązek lokalizacji sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 6) budowę stacji elektroenergetycznych SN/nn i rozdzielni elektrycznych w wykonaniu wewnętrznym lub jako stacje wolnostojące.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się zapewnienie pełnej obsługi infrastrukturą telekomunikacyjną dla umożliwienia lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi tego rodzaju, z istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oraz poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury innych - nie wymienionych w ust. 2 ÷ 7, np. sieci telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych itp. - ustala się możliwość ich lokalizacji, przy czym eksploatacja tych instalacji lub urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) obowiązek stosowania zakazu ustalonego w § 6 ust. 1 pkt 2 lit b.

**§ 15. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** W niniejszym planie ustala się stawkę procentową na poziomie 30%, stanowiącą podstawę do obliczenia wysokości jednorazowej opłaty zwanej „rentą planistyczną”, obowiązującą w odniesieniu do terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **AD.32 MNn,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie lub jedno, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - 8,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 35,0 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.1 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m,
  - b) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40,0 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) zakaz lokalizacji zespołu garaży oraz garaży wolno stojących.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.10 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 18,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 2,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 35 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w parterach budynków;
- 7) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 8) zakaz lokalizacji zespołów garaży i wolnostojących garaży;
- 9) nakaz wyznaczenia wzdłuż rzeki Przemszy ciągu pieszo-rowerowego.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **AD.11 MW, AD.12 MW, AD.13 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
  - b) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 2,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji zespołu garaży oraz garaży wolno stojących.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **AD.22 MW, AD.24 MW, AD.28 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 24,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 18,0 m,
  - b) geometria dachów: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 20°, maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 2,5,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji zespołu garaży oraz garaży wolno stojących.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem, **AD.4 MW,U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - usług podstawowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
  - b) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°, dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 15,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 2,5,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków realizowanych jako uzupełniający sposób zagospodarowania w odległości mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej linii zabudowy; nie dotyczy zintegrowanych z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia podstawowego, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako wolnostojące budynki wielofunkcyjne;
- 7) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku przeznaczenia podstawowego oraz wolnostojącego wielopoziomowego lub w formie zespołu garaży.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **AD.9 U**, **AD.25 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 1,8,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.17 U**, **AD.34 U**, **AD.35 U**, **AD.36 U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 16,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie z zastrzeżeniem zapisów par. 9,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,



b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,0 m.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.19 UR**, **AD.38 UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultu religijnego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
    - **AD.19 UR** – 25,0m
    - **AD.38 UR** - 14,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu z zastrzeżeniem par. 9,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do:
    - **AD.19 UR** – 0,4,
    - **AD.38 UR** – 1,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - **AD.19 UR** – 40%,
    - **AD.38 UR** – 100%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - **AD.19 UR** – 50%,
    - **AD.38 UR** – 0%;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) dopuszczenie realizacji form zieleni urządzonej wraz z obiektami sportowymi i urządzeniami rekreacyjnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.3 P**, **AD.6 P**, **AD.7 P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 16,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.30 PU**, **AD.31 PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji i usług;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie z zastrzeżeniem zapisów par. 9,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,0 m.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **AD.15 KG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garaży;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 3,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy każdej działki budowlanej: 0,01 – 1,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 90%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5,0 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.18 IE, AD.23 IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 6,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,9
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 95 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 2 %;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.2 Z, AD.5 Z, AD.14 Z, AD.26 Z, AD.29 Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) dojazdy, komunikacja piesza i rowerowa,
  - b) altany, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 6,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: 0,01 - 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu: 5 %,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 95 %;
- 4) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 6) zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.20 WS, AD.21 WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
  - b) urządzenia wodne.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **AD.1 KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **AD.1 KD-L, AD.2 KD-L, AD.3 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg lokalnych;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **AD.1 KD-D, AD.2 KD-D, AD.3 KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakaz realizacji chodnika co najmniej z jednej strony jezdni.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **AD.1 KD-W, AD.2 KD-W, AD.3 KD-W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni – 1.

§ 35. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami **AD.1 KDX, AD.2 KDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych;
- 2) parametry ciągu: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami **AD.1 KK, AD.2 KK, AD.3 KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) dojazdy,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 8,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,2,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10 %,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 10 %;
- 4) dopuszczenie lokalizowania parkingów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe**

§ 37. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sosnowcu.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.