

**Projekt**

z dnia .... 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru ograniczonego ulicami: Stalową, K.K. Baczyńskiego, Szosową oraz granicą administracyjną miasta**

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. 2023 poz. 40 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zmianami), art. 66 i 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), po stwierdzeniu nienaruszenia 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 Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą Nr 943/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., z wyłączeniem stwierdzenia nienaruszenia ustaleń w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, 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 ograniczonego ulicami: Stalową, K.K. Baczyńskiego, Szosową oraz granicą administracyjną miasta**

**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 138,27 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy i północnego wschodu – granica administracyjna miasta Czeladź;
- 2) od południa – ul. K.K. Baczyńskiego;
- 3) od zachodu - ul. K.K. Baczyńskiego i ul. Szosowa;
- 4) od wschodu – ul. Stalowa.

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 1:2000, edytowany w skali 1:1000.

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., zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. i zmianą przyjętą Uchwałą Nr 943/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu 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) **przeznaczeniu dopuszczonym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, jaki nie może występować samodzielnie;
- 8) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego;
- 9) **działce budowlanej** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **istniejącej zabudowie lub stanie istniejącym lub istniejących budynkach** – rozumie się przez to zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w obszarze planu na dzień jego uchwalenia oraz zabudowę dopuszczoną w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę lub użytkowanie - obowiązujących w obszarze planu na dzień jego uchwalenia oraz innych budynków i obiektów budowlanych, których budowa w dniu wejścia w życie niniejszego planu, będzie możliwa na podstawie zgłoszenia;
- 11) **nadziemnej intensywności zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **udziale powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokości zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **gabarytach 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),
- 16) **geometrii dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.), w tym kąty nachylenia połaci dachowych,
- 17) **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;
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to należy ściśle określoną granicę ustalającą lokalizację budynków w pierwszej linii zabudowy tj. budynku głównego o przeznaczeniu podstawowym wraz z możliwością lokalizacji zabudowy towarzyszącej przeznaczeniu podstawowemu w drugiej linii zabudowy tj. poza polem wyznaczonym przez obowiązującą linią zabudowy i tylną linią elewacji budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 19) **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;
- 20) **usługach związanych z obsługą komunikacji** – rozumie się przez to stacje kontroli pojazdów, warsztaty mechaniki pojazdowej z stanowiskiem blacharstwa, serwisy samochodowe, zakłady wulkanizacyjne, stacje benzynowe, salony i komisje samochodowe, myjnie samochodowe, w tym samoobsługowe, zespoły parkingów naziemnych, podziemnych lub wielopoziomowych;
- 21) **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, komisje 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;
- 22) **usługach związanych 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;
- 23) **dojazdach** – rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągi komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;
- 24) **trasie rowerowej** – rozumie się przez to infrastrukturę dla rowerów tworzącą spójny ciąg składający się z drogi dla rowerów lub drogi dla pieszych i rowerów lub pasów ruchu dla rowerów lub pasów ruchu wykorzystywanych wspólnie przez ruch rowerów i pojazdy transportu zbiorowego lub odcinków jezdni z dopuszczonym ruchem rowerów - ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne o małym natężeniu ruchu;
- 25) **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], instalacje fotowoltaiczne o mocy większej niż moc mikroinstalacji, składowiska odpadów, spalarnie odpadów i inne tego typu obiekty unieszkodliwiania odpadów, centrale telefoniczne (z wyjątkiem zakładowych);

- 26) **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;
  - 27) **zespole garaży** - rozumie się przez to budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednolitym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;
  - 28) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni;
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 – 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 - określone w § 15.
2. 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”.
3. Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe zawarto w rozdziale 4.
  4. Przepisy odrębne stosuje się w brzmieniu obowiązującym w dniu uchwalenia planu.

#### **§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej objęta ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 7) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 8) strefa zieleni buforowej;
- 9) ciągłość połączeń tras rowerowych i pieszych.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) U – teren usług;
- 7) UE – teren usług edukacji;
- 8) UR – teren usług kultu religijnego;
- 9) U-PS – teren usług lub składów, magazynów;
- 10) U-P – teren usług lub produkcji;
- 11) KOG – teren garaży;
- 12) IE – teren elektroenergetyki;
- 13) IC – teren ciepłownictwa;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 15) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 16) KDZ – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorczej;
- 17) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalnej;
- 18) KDD – teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej;
- 19) KR – teren drogi wewnętrznej;

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

- 1) powierzchnie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi [ha];
- 2) granica miasta Sosnowca;
- 3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” nr 335;
- 4) rejon nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią;
- 5) zasięg płytkiej podziemnej eksploatacji węgla kamiennego;
- 6) obszar o skomplikowanych warunkach gruntowych;
- 7) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;
- 8) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;
- 9) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;

11) informacja o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy.

4. Opis obszaru ograniczonego liniami rozgraniczającymi – np. 1MN-U składa się z:

- 1) numeru porządkowego w ramach danego przeznaczenia (1);
- 2) symbolu klasy przeznaczenia terenu (MN-U).

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne.**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład 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, drugorzędnych brył budynku (np. garaż zintegrowany z główną bryłą budynku) stanowiących maksymalnie 35 % szerokości elewacji frontowej budynku a także gzymsów, okapów, zadaszeń, lizen, balkonów, tarasów, elementów instalacji zewnętrznych, detali architektonicznych, warstw termoizolacji;
- d) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia bez ograniczenia odległości: schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, szybów windowych/platform dla niepełnosprawnych,
- e) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,
- f) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki – 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,

2) zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy oraz związanych z okolicznościami i sezonowymi imprezami,
- b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- c) lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakaz lokalizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności.
- b) kontynuowanie sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje w stanie istniejącym; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- c) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej od strony działki sąsiedniej, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje na sąsiedniej działce w stanie istniejącym; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- d) zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, z zakazem rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię rozgraniczającą i linię zabudowy.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków istniejących oraz nowo wznoszonych 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, z zastrzeżeniem ustaleń lit. b, c,
  - b) dopuszczenie stosowania blaszanych profili falistych i trapezowych (zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne) w terenach zabudowy usług lub produkcji **U-P** oraz na dachach płaskich zasłoniętych np. attyką (połaciach niewidocznych) w terenach pozostałych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
  - c) dopuszczenie stosowania płyt warstwowych przy realizacji obiektów w terenach zabudowy usług lub produkcji **U-P** oraz obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej,
  - d) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich łączonych na rąbek, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, blach perforowanych, siatek, żaluzji, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;
- 2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:

a) na elewacjach budynków:

- zakaz stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest czystych barw podstawowych i pochodnych, oraz innych wyrazistych, jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,
- nakaz stosowania barw złamanych, 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 dopuszczenie stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące,

c) ograniczenia kolorystyczne wskazane powyżej nie dotyczą odcieni szarości oraz kolorystyki naturalnej materiałów: ceramiki, kamienia, drewna, szkła, metalu (takich jak: aluminium, miedź, tytan-cynk, stal Cor-Ten),

d) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, osłony, rynny, obróbki) – nakaz stosowania kolorystyki: 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 – nakaz stosowania kolorystyki: szarości, czerni, brązów, miedzianej, naturalnej czerwieni (naturalny kolor elementów ceramicznych),

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

3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy lub stanu istniejącego:

- 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) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, z zakazem rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię rozgraniczającą i linię zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu.

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 i izolacyjnej.

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 8, stosownie do realizowanego przeznaczenia, takich jak: budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, oranżerii, obiektów zaplecza administracyjnego, socjalnego, technicznego, naukowego, sportowego 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.

8. Na całym obszarze planu, o ile „Ustalenia szczegółowe” w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej, w terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się parametr maksymalnej wysokości 4,5 m dla wolnostojących jednokondygnacyjnych naziemnych: budynków gospodarczych, wiat i garaży.

## **§ 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 dopuszczonej mocy zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
  - 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, przy czym:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, **MN-MW** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U**, **MW-U** przyjmuje się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,



- d) dla terenów zieleni urządzonej **ZP**, ogrodów działkowych **ZD**, przyjmuje się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - e) dla terenów usług edukacji **UE** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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:
- a) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
  - b) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, jeśli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
  - c) zakaz składowania odpadów.
- 6) zakaz lokalizacji inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, za wyjątkiem związanych z realizacją dróg.

**§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.** W ramach wyznaczonych terenów zieleni ustala się nakaz zachowania ciągłości terenów zielonych.

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

1. W ramach niniejszej uchwały obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty zabytkowe:

- 1) budynki mieszkalne przy ulicy Baczyńskiego 15, 17, 19, 21, 23 – dawne domy urzędnicze KWK Wiktor;
- 2) budynki mieszkalne przy ulicy Podjazdowej 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15– dawne domy urzędnicze KWK Wiktor.

2. W ramach niniejszej uchwały obejmuje się ochroną konserwatorską obszar zabytkowy dawnego cmentarza żydowskiego.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 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,
- c) stosowania dla detalu architektonicznego i towarzyszącego: dla balustrad, krat kolorystyki 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 zacierzenia w przedziale od 0000 do 3030), z zakresu: biele 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) montażu urządzeń i instalacji typu: anteny satelitarne, klimatyzatory itp. na elewacjach widocznych od strony terenów dróg;
- 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 ujednoczenia 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.
4. Dla obszaru wymienionego w ust. 2 ustala się:
- 1) utrzymanie obszaru jako terenu zieleni urządzonej,
  - 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury upamiętniających miejsce pochówku.

**§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.** Wyznacza się przestrzeń publiczną, w granicach terenów oznaczonych symbolami: **6ZP**, dla którego wprowadza się nakaz spójnego zagospodarowania terenu wraz z terenami sąsiadującymi, tworzenie ciągów pieszych będących kontynuacją istniejących chodników, ciągów pieszych, dojść.

**§ 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 „Saturn”, nr WK 335 - część obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) w granicach obszaru objętego niniejszym planem występują obszary objęte zasięgiem płytkiej eksploatacji górniczej, nieczynne wyrobiska;
- 3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach obszaru objętego niniejszym planem 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 – 6,0 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 60° – 120°, 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 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 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:

- 1) parkingów;
- 2) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej.

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

5. Ustala się realizację niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych i dojazdów umożliwiających dojazd do działki lub budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,25 stanowiska postojowego 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 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 5) w ramach każdego 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonego 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 dostępnej publicznie, według poniższych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce na 5 mieszkań;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) handlu detalicznego – minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

- b) gastronomii, rzemiosła, administracji (budynki administracyjne i biurowe), instytucji, siedzib, usług innych o podobnym charakterze – minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - c) edukacji, nauki – minimum 5 miejsc na 100 studentów/uczniów,
  - d) ochrony zdrowia i opieki społecznej – minimum 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym dla szpitali minimum 2,5 stanowiska na 100 łóżek,
  - e) rozrywki, kultury – minimum 2 miejsca na 100 użytkowników;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 4 miejsca postojowe na 100 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

#### **§ 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, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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 dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych 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 dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych w terenach o przeznaczeniu: zieleni urządzonej **ZP**, teren ogrodów działkowych **ZD**, oraz w terenach komunikacji;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru, za wyjątkiem instalacji o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w terenach usług lub produkcji **U-P** oraz turbin o mocy do 1 kW na całym obszarze planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, szczególnie tych związanych z ochroną przed hałasem;
- 5) 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) przysyłych odbiorców z obszaru objętego planem,
  - b) oświetlenie dróg,
  - c) modernizacji sieci elektroenergetycznej;
- 6) 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;
- 7) 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.

**§ 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: **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – minimum 35%,
    - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – minimum 30%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%

- dla zabudowy wolnostojącej – maksymalnie 40%,
  - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – maksymalnie 45%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, w tym wysokość budynków 12,0 m,
- e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 40°, minimalne 20°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 m;
- 6) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług podstawowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa oraz wolno stojącym, przy czym łączna powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego,
  - c) zabudowę w granicy działki budowlanej tylko w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 7) zakaz lokalizacji zespołu garaży;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały;
- 9) zakaz stosowania więcej, niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych dla ścian budynków;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki:
- a) dla elewacji: kolory jasne - odcienie bieli i szarości z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zastosowanego materiału tj. drewno, siding drewniany lub płytki klinkierowe,
  - b) dla pokrycia dachowego: grafitowa, czarna lub antracytowa;
- 11) zakaz realizacji zabudowy grupowej;
- 12) dopuszcza się lokalizację w granicy działki budynków zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zabudowy o tych samych gabarytach oraz wysokości i spadków połaci dachowych;
- 13) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego.

**§ 17** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów 4MN, 6MN, 7MN, 8MN - minimum 40%,
    - dla terenu 5MN – minimum 50%,
  - b) udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenów 4MN, 6MN, 7MN, 8MN - maksymalnie 40%,
    - dla terenu 5MN – maksymalnie – 35%,

- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m, w tym wysokość budynków 10,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie od 30° do 40°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 m.
- 6) dopuszcza się:
- a) lokalizację usług podstawowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - b) realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego,
  - d) zabudowę w granicy działki budowlanej tylko w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 18** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m, w tym wysokość budynków 8,0 m,
  - e) geometria dachów:
    - dla terenów 9MN, 10MN, 11MN, 12MN dachy płaskie,
    - dla terenów 13MN, 15MN dachy płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie od 30° do 40° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
    - dla terenów 14MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie od 30° do 40° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
    - dla terenu 17MN geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie od 30° do 40°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 350 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 7 m;
- 6) dopuszcza się:

- a) lokalizację usług podstawowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa oraz wolno stojącym, przy czym łączna powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej naziemnej budynku mieszkalnego,
  - b) realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 7) zakaz lokalizacji zespołu garaży;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 19** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – minimum 35%,
    - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – minimum 30%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%
    - dla zabudowy wolnostojącej – maksymalnie 40%,
    - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – maksymalnie 45%,
  - c) wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,4,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 18,0 m, w tym wysokość budynków 15,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 40°, minimalne 20°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług podstawowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa oraz wolno stojącym, przy czym łączna powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego,
  - c) zabudowę w granicy działki budowlanej tylko w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 7) zakaz lokalizacji zespołu garaży;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały;
- 9) zakaz stosowania więcej, niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych dla ścian budynków; zastosowane drewno, siding drewniany lub płytki klinkierowe mogą stanowić maksymalnie 15% powierzchni elewacji;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki:
  - a) dla elewacji: kolory jasne - odcienie bieli i szarości z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zastosowanego materiału tj. drewno, siding drewniany lub płytki klinkierowe,



- b) dla pokrycia dachowego: grafitowa, czarna lub antracytowa;
- 11) zakaz realizacji zabudowy grupowej;
- 12) dopuszcza się lokalizację w granicy działki budynków zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zabudowy o tych samych gabarytach oraz wysokości i spadków połaci dachowych;
- 13) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego.

**§ 20** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla zabudowy wolnostojącej – minimum 35%,
    - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – minimum 30%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%
    - dla zabudowy wolnostojącej – maksymalnie 40%,
    - dla zabudowy szeregowej i bliźniaczej – maksymalnie 45%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 14,0 m, w tym wysokość budynków 12,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 40°, minimalne 20°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 10 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego,
  - b) zabudowę w granicy działki budowlanej tylko w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 7) zakaz lokalizacji zespołu garaży;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z **§ 13** uchwały;
- 9) zakaz stosowania więcej, niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych dla ścian budynków; zastosowane drewno, siding drewniany lub płytki klinkierowe mogą stanowić maksymalnie 15% powierzchni elewacji;
- 10) nakaz stosowania kolorystyki:
  - a) dla elewacji: kolory jasne - odcienie bieli i szarości z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zastosowanego materiału tj. drewno, siding drewniany lub płytki klinkierowe,
  - b) dla pokrycia dachowego: grafitowa, czarna lub antracytowa;
- 11) zakaz realizacji zabudowy grupowej;
- 12) dopuszcza się lokalizację w granicy działki budynków zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub zabudowy o tych samych gabarytach oraz wysokości i spadków połaci dachowych;

13) dopuszcza się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji garaży w bryle budynku mieszkalnego;

**§ 21** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa, zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,4,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 28,0 m, w tym wysokość budynków:
    - dla terenu 1MW – 10,0m
    - dla terenów 2MW, 3MW, 4MW - 14,0 m,
  - e) geometria dachów:
    - dla terenu 1MW – dachy dwu- spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°, minimalne 35° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
    - dla terenów 2MW, 3MW, 4MW - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 20°, minimalne 12° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
- 5) 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: 16 m;
- 6) dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług podstawowych w budynku mieszkalnym w poziomie parteru oraz wolno stojącym, przy czym powierzchnia całkowita usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - b) realizację garaży w formie zespołu garaży;
- 7) zakaz:
  - a) lokalizacji budynków gospodarczych,
  - b) zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z **§ 13** uchwały;

**§ 22** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-U, 2MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§ 6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,8,

- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 28,0 m, w tym wysokość budynków 14m,
  - e) geometria dachów: dachy dwu- spadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 40°, minimalne 30° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
- 4) 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: 16 m;
- 5) dopuszcza się:
- a) realizację garaży w formie zespołu garaży;
- 7) zakaz:
- a) lokalizacji budynków gospodarczych, wielopoziomowych lub w bryle budynku mieszkalnego;
  - b) zmiany stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 8) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 23** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: magazyny, składy;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 50%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20,0 m, w tym wysokość budynków
    - dla terenów **1U, 2U, 3U** - 12,0 m,
    - dla terenu **4U** – 14,0m
  - e) geometria dachów:
    - dla terenów **1U, 2U, 4U** - dachy płaskie,
    - dla terenu **3U** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 20°, minimalne 12° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
- 5) 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: 20 m;
- 6) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 24** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług edukacji;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20,0 m, w tym wysokość budynków – 10,0 m,
  - e) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 20°, minimalne 12° i połaciowym usytuowaniu w stosunku do drogi publicznej,
- 5) 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: 20 m;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

§ 25 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zamieszkanie zbiorowe, usługi zdrowia, edukacji;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 35%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20,0 m, w tym wysokość budynków – 18,0 m,
  - e) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu,
- 5) 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.

§ 26 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji, to jest: zabudowa usługowa oraz zakłady produkcyjne, usługowo-wytwórcze, logistyczne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: 55%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20 m, w tym wysokość budynków 14,0 m,
  - e) geometria dachów: indywidualna geometria dachów;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni, w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdów i wejść na teren nieruchomości oraz wiat przed wyznaczoną linią zabudowy;
- 6) zakaz lokalizacji usług związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży oraz osób starszych, typu: przedszkole, szkoła, dom opieki, dom dziecka;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
  - b) dopuszczenie tymczasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę (z procesu produkcyjnego) w miejscu wytworzenia lub prowadzącego przetwarzanie odpadów w procesach produkcyjnych, przy czym zakazane jest magazynowanie odpadów podlegających biodegradacji z zakazem magazynowania odpadów na otwartej przestrzeni;
- 8) nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych na działce;
- 9) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

§ 27 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-PS, 2U-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej lub składów, magazynów związanych z prowadzoną działalnością usługową lub realizowanych jako magazyny energii;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 45%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 20,0 m, w tym wysokość budynków 10,0m,
  - e) geometria dachów: dachy płaskie,
- 4) 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: 20 m;
- 5) zakaz zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

§ 28 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren garaży;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,

- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, w tym wysokość budynków 4,0m
  - e) geometria dachów: dachy płaskie,
- 4) 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: 20 m;
- 5) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki w tym magazyny energii;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, w tym wysokość budynków 6,0m
  - e) geometria dachów: dachy płaskie,
- 4) 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: 20 m;
- 5) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciepłownictwa;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami § 6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 0,9,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, w tym wysokość budynków 6,0m
  - e) geometria dachów: dachy płaskie,
- 4) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z § 13 uchwały.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne,
  - b) ścieżki piesze i rowerowe,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, wiat, altan, kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, dotyczy terenu
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych, obiektów związanych z obsługą terenu ogrodów działkowych, dotyczy terenu **6ZP**,

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) budynki gospodarcze, altany ogrodowe, szklarnie, wiaty,
  - b) obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
  - d) zielen parkowa i izolacyjna,
  - e) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy, parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%,
  - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%,
  - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 0,1,
  - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, w tym wysokość budynków 6,0m
  - e) geometria dachów: dachy płaskie,
- 4) realizację altan działkowych, obiektów gospodarczych i infrastruktury ogrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 5) parametry obiektów realizowanych „na działce” w ogrodzie działkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 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.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;

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.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;

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.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry ulicy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) ilość jezdni – 1.

#### **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.



**Załącznik Nr 1** do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sosnowcu  
z dnia ..... 2023 r.

Załącznik Nr 1.pdf

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977 z późniejszymi zmianami),

Rada Miejska w Sosnowcu nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia **uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru ograniczonego ulicami: Stalową, K.K. Baczyńskiego, Szosową oraz granicą administracyjną miasta - z uwagi na ich brak**.

lub...

Rada Miejska w Sosnowcu rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia **uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru ograniczonego ulicami: Stalową, K.K. Baczyńskiego, Szosową oraz granicą administracyjną miasta, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu i postanawia:**

1. **Przyjąć stanowisko Prezydenta Miasta Sosnowca w sprawie nieuwzględnienia uwagi odnoszącej się do ....**
  2. **Przyjąć stanowisko Prezydenta Miasta Sosnowca w sprawie uwzględnienia uwagi odnoszącej się do ....**
- .....

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie 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**

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 2023 r., poz. 40), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977 z późniejszymi zmianami), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu"

**Rada Miejska w Sosnowcu**

**rozstrzyga**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru ograniczonego ulicami: Stalową, K.K. Baczyńskiego, Szosową oraz granicą administracyjną miasta, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. Inwestorem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, należących do zadań własnych gminy, będzie Gmina Sosnowiec.

2. Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji będą:

- a) budżet Gminy Sosnowiec,
- b) środki i fundusze zewnętrzne (pomocowe fundusze Unii Europejskiej, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),
- c) partnerstwo publiczno-privatne,
- d) fundusze prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późniejszymi zmianami).

**Załącznik Nr 4** do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2021 r.

Załącznik nr 4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977 z późniejszymi zmianami), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.