

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA CZELADŹ DLA TERENU POMIĘDZY ULICAMI:
STASZICA, SZPITALNĄ, WOJKOWICKĄ, ROLNICZĄ,
GRANIĄ ADMINISTRACYJNĄ Z MIASTEM
SIEMIANOWICE ŚLĄSKIE**

**PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI
ETAP WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr Krzysztof Parszewski – WA-449

**ZAGOSPODAROWANIE
PRZESTRZENNE**

mgr Krzysztof Parszewski
mgr Magdalena Salwa

**EKOFIZJOGRAFIA
I OCHRONA
ŚRODOWISKA**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Rafał Purzyński

**PROGNOZA SKUTKÓW
FINANSOWYCH**

mgr Krzysztof Parszewski
inż. Karolina Rychta

ŁÓDŹ, WRZESIEŃ 2018 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu
pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowicką, Rolniczą, granicą administracyjną z
miastem Siemianowice Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544), w związku z uchwałą Nr XXXVI/468/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowicką, Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie,

Rada Miejska w Czeladzi

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowicką, Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź uchwalonego Uchwałą nr XXV/336/2016 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 19 maja 2016r., i **uchwała, co następuje:**

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowicką, Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
 - 1) Załącznik Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) Załącznik Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na kopii mapy zgodnej z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony

- indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie oraz któremu powinno być podporządkowane przeznaczenie dopuszczalne;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji ustaleń planu uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu drogi, za wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy pod warunkiem, że ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;
 - 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% zewnętrznej ściany budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy: wykuszy, ryzalitów, ganków, schodów zewnętrznych, pochylni i wiatrołapów (pod warunkiem, że nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź budynku dalej niż na 2 m), a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;
 - 9) miejscu zmiany linii zabudowy – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
 - 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 12°;
 - 11) istniejącym budynku - należy przez to rozumieć istniejący w dniu wejścia w życie planu budynek lub budynek, dla którego wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie obowiązujące na dzień wejścia w życie planu.
2. Definicje pozostałych pojęć niewymienionych w ust. 1, a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§3.

1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 niniejszej uchwały ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę wynikającą ze

- wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia:

- 1) nagłówek oraz określenie skali rysunku;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź z oznaczeniem granic terenu objętego ustaleniami planu;
- 3) obowiązujące będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) miejsca zmiany linii zabudowy,
 - f) kapliczki przydrożne,
 - g) strefa „B” – strefa pośredniej ochrony historycznego układu urbanistycznego,
 - h) strefa „E” – strefa ochrony ekspozycji,
 - i) osie widokowe,
 - j) przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) historyczny układ urbanistyczny miasta Czeladź wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1182/72,
 - b) kapliczka przydrożna wpisana do rejestru zabytków pod numerem B/564/82,
 - c) obiekty ujęte w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków,
 - d) stanowisko archeologiczne,
 - e) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Siemianowice” w pokładach grupy 400, 500 i 600,
 - f) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Rozalia” w pokładach grupy 800,
 - g) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Grodziec” w pokładach grupy 800,
 - h) granica strefy ochronnej od wałów przeciwpowodziowych,
 - i) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - j) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia i podwyższonego ciśnienia;
- 5) informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV,
 - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
 - d) stacje transformatorowe,
 - e) pas technologiczny od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 CN 2,5 MPa,
 - g) gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 CN 2,5 MPa,
 - h) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia DN500 CN 1,6 MPa,
 - i) zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – Q 0,2%,
 - j) zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

- k) przybliżona lokalizacja zlikwidowanego szybu górniczego,
- l) miejsca proponowanej realizacji skrzyżowań dwupoziomowych;
- 6) informacja o tym, iż cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn” w pokładach grupy 400, 500 i 600,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 329 „Bytom”.

§5.

1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:
 - 1) cyfra oznacza numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 2) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.
2. Ustala się następujące symbole dla określenia przeznaczenia terenów:
 - 1) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) **U** – tereny zabudowy usługowej;
 - 6) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
 - 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 8) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
 - 9) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
 - 10) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
 - 11) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 12) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 15) **KDX** – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych;
 - 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - 17) **KS** – tereny obsługi komunikacji;
 - 18) **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
 - 19) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 20) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.
3. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III oraz ustalenia końcowe zawarte w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** oraz w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy;
- 3) wymagania dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej jeden budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy lub usługowy usytuowany na działce budowlanej, znajduje się wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy działa jak nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) po spełnieniu warunku, o którym mowa w pkt 3,
 - b) dla istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowy lub usługowy w przypadku ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu,
 - c) dla budynków gospodarczych, budynków garażowych;
- 5) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie skrzyżowań, obowiązek zachowania pól widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla budynków istniejących:
- a) znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, dopuszcza się ich:
 - rozbudowę wyłącznie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
 - remont, przebudowę i nadbudowę,
 - b) znajdujących się w całości lub częściowo w terenie drogi, dopuszcza się ich: remont lub przebudowę,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości dla obiektów wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu, w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu budynków w przypadku gdy jest ona inna niż określono w ustaleniach tekstu planu przy remoncie, przebudowie lub rozbudowie;
- 7) w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie w obrębie działki budowlanej:
- a) przekracza maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy lub maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach tekstu planu, dopuszcza się:
 - remont lub przebudowę istniejących budynków,
 - wykonywanie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - b) nie osiąga minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, określonego w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, dopuszcza się:
 - remont lub przebudowę istniejących budynków,
 - nadbudowę istniejących budynków, przy czym ich maksymalna wysokość oraz maksymalna intensywność zabudowy nie może przekroczyć parametrów ustalonych w tekście planu,
 - wykonywanie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
- 8) maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami: 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
- a) obiektów budowlanych niebędących budynkami, realizowanych w zasięgu strefy „E” – strefy ochrony ekspozycji, w ramach której dopuszczalną maksymalną wysokość ustala § 8 pkt 8 lit. c tekstu planu,
 - b) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne z tego zakresu,
 - c) napowietrznych sieci i urządzeń elektroenergetycznych 220 kV oraz 110 kV, dla których maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 53 m.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MU, MW, MNU, MN, ZP, ZD, ZN;**
- 3) zakazy o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą:
 - a) inwestycji celu publicznego,

- b) garaży i parkingów, w tym parkingów wielopoziomowych nadziemnych lub podziemnych;
- 4) zakaz lokalizowania działalności związanej ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów, w tym stacji demontażu oraz miejsc przetwarzania pojazdów;
- 5) zakazy o których mowa w pkt 4 nie dotyczą istniejących, w dniu wejścia w życie planu, działalności funkcjonujących w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) obowiązek stosowania następujących standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem, określonych przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **1U** jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem **6U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 8) w zakresie ochrony wód podziemnych oraz z uwagi na położenie całego obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom”:
 - a) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla użytkowego poziomu wodonośnego,
 - b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi, o parametrach niezgodnych z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** ustala się:

- 1) obowiązek ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego, oznaczonych na rysunku planu, w tym:
 - a) historycznego układu urbanistycznego miasta Czeladzi, nr rej. A/1182/72,
 - b) kapliczki przydrożnej usytuowanej przy ul. Wojkowickiej, nr rej. B/564/82;
- 2) zasady ochrony obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1, określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) obowiązek ochrony obiektów ujętych w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków, wśród których na dzień uchwalenia planu znajdują się następujące obiekty oznaczone na rysunku planu:
 - a) budynek mieszkalny usytuowany przy ul. 1 Maja 20,
 - b) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Bytomskiej 13,
 - c) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Bytomskiej 21,
 - d) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Bytomskiej 35,
 - e) budynek mieszkalno usytuowany przy ul. Bytomskiej 51,
 - f) budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany przy ul. Bytomskiej 65,
 - g) chałupa drewniana usytuowany przy ul. Bytomskiej 90,
 - h) budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany przy ul. Przeląjskiej 32,
 - i) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Staszica 124,
 - j) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Szpitalnej 51,
 - k) budynek mieszkalny wielorodzinny usytuowany przy ul. Szpitalnej 59,
 - l) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Szpitalnej 61,
 - m) budynek mieszkalno-usługowy usytuowany przy ul. Szpitalnej 63;
- 4) dla obiektów ujętych w zbiorze kart adresowych gminnej ewidencji zabytków określonych

- w pkt 3 ustala się:
- a) zachowanie obiektów zabytkowych,
 - b) możliwość adaptacji budynków do pełnienia innych funkcji, pod warunkiem ich zgodności z pozostałymi ustaleniami planu oraz zachowania ich zabytkowej wartości,
 - c) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie zagospodarowania terenów, sposobu kształtowania bryły budynków, w tym: kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych,
 - d) możliwość wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w przypadku zniszczenia jej w stopniu uniemożliwiającym renowację albo gdy uległa ona wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, koloru, geometrii oraz podziałów,
 - e) zakaz termomodernizacji od zewnątrz elewacji budynków wykończonych cegłą elewacyjną bądź kamieniem;
- 5) obowiązek ochrony oznaczonych na rysunku planu kapliczek przydrożnych, w tym:
- a) kapliczki słupowej usytuowanej przy zbiegu ulic Przeląjskiej i Łączkowej,
 - b) kapliczki słupowej usytuowanej przy ulicy Bytomskiej 31;
- 6) dla obiektów, o którym mowa w pkt 5, ustala się zachowanie obiektów zabytkowych,
- 7) strefę „B” - strefę pośredniej ochrony historycznego układu urbanistycznego dla której obowiązuje:
- a) utrzymanie historycznego przebiegu ulic,
 - b) obowiązek zachowania historycznych linii zabudowy wzdłuż ul. Bytomskiej, ul. Kilińskiego i ul. Niwa (zasięg historycznych linii zabudowy jest tożsamy z zasięgiem wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy),
 - c) obowiązek zachowania dawnych połączeń ul. Bytomskiej i ul. Kilińskiego oraz ul. Bytomskiej i ul. Przeląjskiej, tzw. dawnych „Miedziuchów”, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDX, 3KDX, 4KDX,
 - d) zakaz realizacji obiektów tymczasowych takich jak: blaszane garaże, blaszane budynki gospodarcze czy blaszane obiekty handlowe,
 - e) obowiązek kształtowania nowej zabudowy w formie i gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną, tj.:
 - stosowanie, jako pokrycia dachowe: ceramiki, łupków, gontów, blachy na rąbek stojący, dachówki ceramicznej, dachówki cementowej,
 - obowiązek stosowania jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całej fasady budynku, w zakresie: kolorystyki, geometrii,
 - zakaz stosowania okładzin ściennych z blach i tworzyw sztucznych typu siding,
- 8) strefę „E” - strefę ochrony ekspozycji dla której obowiązuje:
- a) zachowanie wskazanych na rysunku planu osi widokowych,
 - b) w zasięgu osi widokowych o których mowa w lit. a obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej – powyżej 3 m, która mogłyby przesłonić widok na kościół rzymskokatolicki pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15 m,
- 9) obowiązek ochrony stanowiska archeologicznego nr 7 na obszarze AZP 97-48, oznaczonego na rysunku planu;
- 10) w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 9, wszelkie działania inwestycyjne wymagające prowadzenia robót ziemnych, należy wykonywać zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu zalicza się tereny dróg publicznych ustala się nakaz kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

§10. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych** ustala się:

- 1) obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu:
 - a) prawa geologicznego i górniczego, w ramach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Rozalia”, „Grodziec”, „Saturn” i „Siemianowice” wskazanych lub wymienionych na rysunku planu,
 - b) prawa wodnego:
 - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunku planu,
 - w zasięgu strefy ochronnej od wałów przeciwpowodziowych rzeki Brynicy obejmującej obszar w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, wskazanej na rysunku planu,
 - w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 329 „Bytom”, wymienionego na rysunku planu,
- 2) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1 lit b tiret pierwsze jest tożsamy z zasięgiem:
 - a) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) obszarów między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym.

§11.

1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MW**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MNU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 450 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **5MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 225 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 7,5 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **13MN, 14MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 225 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60÷90°;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **U**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,

- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $60\div 90^\circ$;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **PU**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $60\div 90^\circ$;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **KS**:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 18 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $60\div 90^\circ$;
- 10) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **G, E, W**:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 50 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: $60\div 90^\circ$;
- 2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego ustaleniami planu z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy:
 - a) głównej ruchu przyspieszonego (**KDGP**),
 - b) zbiorczej (**KDZ**);
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego ustaleniami planu poprzez:
 - a) drogę publiczną główną ruchu przyspieszonego (**KDGP**),
 - b) drogi publiczne klasy zbiorczej (**KDZ**),
 - c) drogi publiczne klasy lokalnej (**KDL**),
 - d) drogi publiczne klasy dojazdowej (**KDD**),
 - e) drogi wewnętrzne (**KDW**),
 - f) publicznie dostępne ciągi piesze (**KDX**),
 - g) dojścia i dojazdy niewskazane na rysunku planu;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników:
 - a) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MU, MW, MNU, MN – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla domu opieki społecznej zlokalizowanego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U - 2 stanowiska na każde 10 łóżek,
 - c) dla obiektów handlowych – 30 miejsc na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) budynki biur i urzędów - 35 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - e) obiekty gastronomiczne - 30 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) hotele i obiekty zakwaterowania zbiorowego – 4 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
 - g) dla pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - i) dla obiektów, o których mowa w lit. b, c, d, e, f, g, h w przypadku wyznaczenia miejsc postojowych w liczbie większej niż 15, co najmniej 4%, lecz nie mniej niż jedno z tych miejsc, przeznacza się dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - j) w przypadku braku możliwości zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenów dróg lub ogólnodostępnych parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy, w sieci infrastruktury technicznej poprzez istniejące, rozbudowywane oraz nowe zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a) sieć wodociągową z systemem przeciwpożarowym,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazową,
 - e) sieci elektroenergetyczne,
 - f) sieci ciepłownicze,
 - g) sieci telekomunikacyjne;
- 2) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz z przepisami odrębnymi.
2. w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenia ze źródeł indywidualnych pod warunkiem uwzględnienia warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) budowę, rozbudowę, przebudowę sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
3. w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) do czasu podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowego zbiornika do gromadzenia nieczystości, z zastrzeżeniami wskazanymi przepisami prawa.
4. w zakresie **odprowadzania wód opadowych**:
 - 1) z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych do zagospodarowania w odpowiednich urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego.
5. w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
 - 2) do czasu realizacji sieci gazowej zaopatrzenie w oparciu o indywidualne rozwiązania;
 - 3) budowę sieci zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 4) wyznaczono na rysunku planu strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego i podwyższonego ciśnienia w ramach której obowiązują przepisy odrębne.
6. w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych średniego napięcia oraz sieci napowietrznych i kablowych niskiego napięcia;
 - 2) rozbudowę, przebudowę, budowę nowych sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru o mocy do 5 kW.
7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych z zachowaniem wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się zasilanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii

- wykorzystujących promieniowanie słoneczne i energię geotermalną o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy sieci z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.
8. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:
- 1) obsługę w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną z możliwością jej rozbudowy i modernizacji z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.
9. w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział III **Ustalenia szczegółowe**

§14.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 12MU, 13MU, 14MU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) parkingi, miejsca postojowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzone.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 2) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 3) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - 4) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU, 10MU, 11MU, 12MU, 13MU, 14MU:**
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,04,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków usługowych: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,

- dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 15-30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§15.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) parkingi, miejsca postojowe,
 - e) parkingi wielopoziomowe nadziemne lub podziemne w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW,
 - f) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - h) zieleń urządzona.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,78,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15 m, nie więcej niż 5 kondygnacji naziemnych,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
 - f) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30 %,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 15 m, nie więcej niż 4 kondygnacje naziemne,
 - dla parkingów wielopoziomowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§16.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) parkingi, miejsca postojowe,
 - d) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 3) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MNU** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekraczać 30% sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej,
 - b) budynki gospodarcze, garażowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) parkingi, miejsca postojowe,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako: wolnostojącej, bliźniaczej;
 - 3) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako szeregowej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5MN, 13MN, 14MN;
 - 4) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
 - 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§18.

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe nadziemne lub podziemne w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16U, 17U, 18U, 19U, 20U,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzone.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U, 8U, 9U, 10U, 11U** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 7U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U, 19U, 20U, 21U, 22U** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków usługowych: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla parkingów wielopoziomowych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna;
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§19.

1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) składy i magazyny;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca postojowe,
 - d) parkingi, w tym parkingi wielopoziomowe nadziemne lub podziemne, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1PU, 2PU, 3PU,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
 - 3) w przypadku istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU** oraz **3PU**, dopuszcza się ich: nadbudowę, przebudowę, rozbudowę i remont,
 - 4) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 3PU, 4PU** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
 - e) maksymalną wysokość budynków dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - **1PU, 4PU**: 12 m,
 - **2PU, 3PU**: 18 m,
 - f) maksymalna wysokość budynków określona dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PU** i **3PU** nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych, dla których maksymalna wysokość to 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - g) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§20.

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) parkingi, miejsca postojowe,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1 minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§21.

1. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej;
 - b) wody powierzchniowe,
 - c) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) parkingi, miejsca postojowe,
 - f) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) w przypadku istniejących budynków zlokalizowanych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZN, 8ZN, 10ZN, 11ZN** dopuszcza się ich:
 - a) nadbudowę, przebudowę, remont,

- b) rozbudowę o nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy wszystkich istniejących budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 4) dopuszcza się, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZN, 8ZN, 10ZN, 11ZN** budowę nowych budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce budowlanej nie może być większa niż dwa;
 - 5) zakaz realizacji nowych budynków z wyłączeniem budynków wskazanych w pkt. 4.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2ZN, 8ZN, 10ZN, 11ZN** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) maksymalną wysokość budynków:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 11 m, nie więcej niż 3 kondygnacje naziemne,
 - dla pozostałych budynków: 7 m, nie więcej niż 1 kondygnacja naziemna,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie;
 - 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 9ZN, 12ZN** ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 90%.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§22.

1. Dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZD** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) altany działkowe,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) parkingi, miejsca postojowe,
 - f) drogi dla rowerów,
 - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
- 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) maksymalną wysokość altan działkowych i budynków gospodarczych:
 - 5m – w przypadku dachów stromych,

- 4m – w przypadku dachów płaskich,
 - f) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§23.

1. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty związane z ochroną przeciwpowodziową,
 - b) pozostałe urządzenia służące gospodarce wodnej,
 - c) kładki piesze,
 - d) mosty,
 - e) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu** ustala się dla terenu, o którym mowa w ust. 1: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 85%;
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§24.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 2KDGP, 3KDGP, 4KDGP, 5KDGP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDGP**: od 14,5 m do 52 m,
 - b) **2KDGP, 3KDGP, 4KDGP, 5KDGP**: 40 m.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§25.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi, miejsca postojowe;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDZ**: od 10 m do 41 m,
 - b) **2KDZ**: od 20 m do 36,5 m,
 - c) **3KDZ**: 20 m;
 - 4) określone w pkt.3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§26.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDL**: od 7,5 m do 19 m,
 - b) **2KDL**: od 12 m do 27,5 m,
 - c) **3KDL**: w granicach planu znajduje się południowa część drogi o szerokości od 1 m do 10,5 m,
 - d) **4KDL**: w granicach planu znajduje się południowa część drogi o szerokości od 1 m do 2 m,
 - e) **5KDL**: od 16 m do 48 m,
 - f) **6KDL, 7KDL, 8 KDL**: 15 m;
 - 4) określone w pkt.3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścieg w ramach skrzyżowań.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§27.

1. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) miejsca postojowe;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDD**: od 9 m do 28,5 m,
 - b) **2KDD**: od 9 m do 19,5 m,
 - c) **3KDD**: od 9,5 m do 25,5 m,
 - d) **4KDD**: od 5,0 do 7,5 m,
 - e) **5KDD**: od 6,0 do 19,0 m,
 - f) **6KDD**: od 3,0 do 8,0 m,
 - g) **7KDD**: od 6,0 do 10,0 m,
 - h) **8KDD**: 10 m,
 - i) **9KDD**: od 11,5 m do 19,5 m,
 - j) **10KDD**: od 10,0 m do 16,0 m,
 - k) **11KDD**: od 5,0 do 7,5 m,
 - l) **12KDD**: od 6,5 m do 7,0 m,
 - m) **13KDD**: od 6,5 m do 9,0 m,
 - n) **14KDD**: od 10 m do 18 m,
 - o) **15KDD**: 10 m,
 - p) **16KDD**: 10 m,
 - q) **17KDD**: 10 m,
 - r) **18KDD**: od 7,5 do 12 m,
 - s) **19KDD**: od 8 m do 14,5 m,
 - t) **20KDD**: 15 m,
 - u) **21KDD**: od 8 m do 10 m,
 - v) **22KDD**: od 7,0 m do 13,5 m,
 - w) **23KDD**: od 12,0 m do 20 m;

- 4) określone w pkt.3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§28.

1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDW**: od 4,5 m do 5,5 m,
 - b) **2KDW**: od 5,5 m do 7,5 m,
 - c) **3KDW**: 6,0 m,
 - d) **4KDW**: 6,0 m,
 - e) **5KDW**: od 6,0 m do 12,5 m,
 - f) **6KDW**: 5,0 m;
 - 4) określone w pkt.3 szerokość w liniach rozgraniczających nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§29.

1. Dla terenów publicznie dostępnych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX, 5KDX, 6KDX** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne ciągi piesze;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - c) miejsca postojowe;
 - 3) Szerokość w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDX**: 10 m,
 - b) **2KDX**: od 3,0 m do 13,0 m,
 - c) **3KDX**: od 4,5 m do 6,0 m,
 - d) **4KDX**: od 5,0 m do 6,0 m,
 - e) **5KDX**: od 4,5 m do 27,5 m,
 - f) **6KDX**: od 6,5 m do 9,0 m.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§30.

1. Dla terenów obsługi komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS, 4KS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny obsługi komunikacji,
 - b) budynki garaży,
 - c) parkingi, miejsca postojowe,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) możliwość lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS, 4KS** ustala się:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - e) maksymalną wysokość budynków: 6 m,
 - f) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§31.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej - gazownictwo oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1G** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i urządzenia infrastruktury gazowniczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia pozostałej infrastruktury technicznej.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków: 6 m;
 - 7) geometrię dachów budynków: geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§32.

1. Dla terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia pozostałej infrastruktury technicznej.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

- 6) maksymalną wysokość budynków: 6 m;
 - 7) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

§33.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej - wodociągi oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa, obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze, garażowe,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) miejsca postojowe, w tym parkingi wielopoziomowe nadziemne lub podziemne,
 - d) ciągi pieszo-jezdne i drogi dla rowerów,
 - e) obiekty i urządzenia pozostałej infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
 - 4) zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych lub usługowych.
2. **W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, a także kształtowania krajobrazu ustala się:**
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
 - 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 6) maksymalną wysokość budynków: 9 m;
 - 7) geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 20° do 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 15° do 30° lub dachy płaskie.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek spełnienia ustaleń ogólnych.

Rozdział III **Ustalenia końcowe**

§34. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów **PU, U** – 30%;
- 2) dla terenów pozostałych – 15%.

§35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czeladzi

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 2018 r.

PROJEKT

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czeladzi

PROJEKT

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Czeladzi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

§1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:
 - 1) inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
 - 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§3.

1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Miasta Czeladź, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Czeladzi

Uzasadnienie
do uchwały Nr Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 2018 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowską,
Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie

*(fragmenty oznaczone kolorem szarym mogą być ostatecznie zatwierdzone
w momencie zakończenia procedury i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź dla terenu pomiędzy ulicami: Staszica, Szpitalną, Wojkowską, Rolniczą, granicą administracyjną z miastem Siemianowice Śląskie przystąpiono na podstawie uchwały XXXVI/468/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 29 marca 2017 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073, 1566), stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został Radzie Miejskiej w Czeladzi do uchwalenia. Przedmiotowy plan miejscowy uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej.

Celem uchwalenia planu jest dostosowanie przeznaczenia terenów do ustaleń studium, a także uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem oraz uporządkowanie ustaleń planistycznych w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do kształtowania właściwego ładu przestrzennego.

**A. Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji
wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w przedmiotowym planie miejscowym przewidziano następujące tereny:
- tereny znajdujące się w zasięgu zwartej struktury jednostki osadniczej miasta Czeladź (część południowa i wschodnia terenu objętego planem), które charakteryzują się dobrą dostępnością podstawowych urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i społecznej,
 - tereny będące w trakcie urbanizacji przewidziane w ustaleniach studium pod zabudowę (część zachodnia i północna terenu objętego planem), w ramach których niezbędna będzie rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,

Realizacja zabudowy z zachowaniem ustalonych wskaźników i parametrów nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;

- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – parametry i wskaźniki dla zabudowy, mogące powstać na mocy niniejszego planu, uwzględniają parametry ustalone w dotychczas obowiązujących planach miejscowych. W terenach dotychczas nieobjętych planem miejscowym parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wynikają z ustaleń obowiązującego studium oraz istniejącego stanu zagospodarowania, przy czym przyjęte zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają ochronę istniejących walorów krajobrazu kulturowego miasta,

- c. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony środowiska oraz zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; przedmiotowy plan miejscowy wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);
- d. walory ekonomiczne przestrzeni – ustalone w planie przeznaczenie i zasady zagospodarowania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni – w szczególności poprzez przeznaczenie obszarów o dogodnej dostępności komunikacyjnej i możliwości wyposażenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej (tereny usytuowane w północnej części planu) przy jednoczesnym oddaleniu od istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej, co predysponuje przedmiotowe obszary do rozwoju wskazanych w planie funkcji. Uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu;
- e. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- f. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – z uwagi na położenie obszaru objętego planem oraz jego charakter plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- g. potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała umożliwi lokalizację infrastruktury technicznej spełniającej potrzeby interesu publicznego w zakresie. Plan wyznacza także tereny infrastruktury technicznej, w tym: gazownictwa, elektroenergetyki oraz wodociągów;
- h. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- i. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- j. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała zakłada i dopuszcza realizację i rozbudowę systemów zaopatrzenia ludności w wodę.

2. Wymogi art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony

istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Na jej potrzeby opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

3. Wymogi art. 1 ust. 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

W niniejszej uchwale w sprawie planu miejscowego w taki sposób ukształtowano struktury funkcjonalno-przestrzenne aby zminimalizować transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwić maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zaproponowane rozwiązania umożliwiają również we wszystkich terenach realizację dróg dla rowerów oraz ciągów pieszo-jezdnymi co ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo znaczna część terenu objętego ustaleniami planu znajduje się w zasięgu jednostki osadniczej o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, natomiast nowe tereny przewidziane do urbanizacji charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dobrym dostępem umożliwiającym rozwój niezbędnej sieci infrastruktury technicznej.

B. Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Czeladzi uchwałą nr XXXIV/453/2017 z dnia 20 lutego 2017 r. w przyjęła analizę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która wykazała konieczność aktualizacji/zmiany części obowiązujących na przedmiotowym terenie planów ze względu na ich częściową nieścisłość z ustaleniami studium oraz potrzebami inwestycyjnymi mieszkańców i inwestorów. Dodatkowo część obszaru w ramach których wydawane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym powinna zostać objęta ustaleniami planu miejscowego, który stanowi podstawowy instrument regulujący politykę przestrzenną miasta.

W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizuje wyniki sporządzonej oceny aktualności.

C. Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z prognozą skutków finansowych wykonaną do przedmiotowego planu, jego realizacja wpłynie w sposób korzystny na dochody miasta z tytułu wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości.

PROJEKT