

wpłynęło 10. 07. 2025

L.dz.zał.
Podpiswyp

Projekt

z dnia 7 lipca 2025 r.
Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOSNOWCU

z dnia 1 lipca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa

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 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr 1401/LXXXVIII/2024 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa, po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca”, przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą Nr 923/LVI/2022 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 31 marca 2022 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały,

Rada Miejska w Sosnowcu uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa

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 137,3 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – ul. Mjr H. Hubala-Dobrzańskiego;
- 2) od południa – ul. Jedności;
- 3) od wschodu – droga ekspresowa S1;
- 4) od zachodu – ul. 11 Listopada.

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

§ 2. Forma planu.

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

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

- 1) Załącznik Nr 2 - Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 2) Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

3) Załącznik Nr 4 - Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

4. Na rysunku planu zamieszczono wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca” przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. i Uchwałą Nr 923/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.

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

7. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. Objasnienia.

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) **teren** – 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 towarzyszące, 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 obszarze planu w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę - obowiązujących na dzień jego uchwalenia oraz innych budynków i obiektów budowlanych, których budowa w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest możliwa na podstawie zgłoszenia;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obowiązek lokalizowania w jej granicy elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem odstępstw wymienionych w ustaleniach planu;
- 12) **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;
- 13) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia (magistralne, rozdzielcze, przyłącza) związane z uzbrojeniem terenu, w szczególności: wszelkiego rodzaju

rurociągi, przewody, komory, zasuw, 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);

- 14) **dojazdach** – rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągu komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;
- 15) **parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – dotyczących każdorazowo stanu docelowego, obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną – chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej – rozumie się:
 - a) **wysokość zabudowy** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - b) **nadziemnej intensywności zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - c) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - d) **udziale powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - e) **geometrię dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.) oraz kąty nachylenia głównych połaci dachowych, przy czym za główne połacie dachu rozumie się połacie tworzące najwyższą poziomą krawędź dachu (kalenicę), wieńczące główne (dominujące) bryły budynku;
 - f) **gabaryty projektowanej zabudowy** – szerokość elewacji frontowej budynków (elewacja frontowa obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu, z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany);
- 16) **usługach i zabudowie usługowej** – rozumie się przez to funkcje budynków i terenów – w niniejszym planie – głównie w dziedzinach: handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia i opieki społecznej, wychowania, kultury, nauki, szkolnictwa i oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, usług pocztowych, rzemiosła, obsługi komunikacji, wystawiennictwa, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy;
- 17) **usługach związanych z obsługą komunikacji** – rozumie się przez to stacje kontroli pojazdów, warsztaty mechaniki pojazdowej (w tym: serwisy samochodowe, zakłady wulkanizacyjne, blacharskie), salony i komisje samochodowe, myjnie samochodowe;
- 18) **usługach podstawowych** – rozumie się przez to funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), rzemiosła, szkolnictwa, wychowania, ochrony zdrowia, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, a także różnego rodzaju instytucji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormalnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska, w tym emitowanych odorów, hałasu, wibracji oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami), co wyklucza: handel hurtowy i giełdowy, komisje samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, usługi związane z logistyką, otwarte składy materiałów budowlanych, sypkich, płynnych;
- 19) **usługach związanych z gospodarowaniem odpadami** – rozumie się przez to prowadzenie działalności polegającej na: zbieraniu (w tym skupu surowców wtórnych), transporcie, przetwarzaniu (odzysku lub unieszkodliwiania) odpadów;

- 20) **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;
- 21) **zieleni izolacyjnej** - rozumie się przez to tereny zieleni w postaci pasów zieleni wysokiej, średniej i niskiej w celu łagodzenia uciążliwości powodowanych przez ciągi komunikacyjne szynowe, drogi lub zabudowę (powodujące hałas, zanieczyszczenia powietrza i degradujące krajobraz);
- 22) **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;
- 23) **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;
- 24) **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 ład 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 – 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.

§ 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) nieprzekraczalna linie zabudowy;

- 5) obowiązująca linie zabudowy;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 7) obszar objęty ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego – zespół zabudowy osiedla KWK „Klimontów”;
- 8) obszary ochrony zieleni osiedlowej.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) U – teren usług;
- 7) U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji;
- 8) U-INS – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 9) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 10) UR – teren usług kultu religijnego;
- 11) UE – teren usług edukacji;
- 12) KDS – teren drogi ekspresowej;
- 13) KDG – teren drogi głównej;
- 14) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 15) KDL – teren drogi lokalnej;
- 16) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 17) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 18) KKS – teren komunikacji szynowej;
- 19) KOG – teren garażu;
- 20) KOP – teren parkingu;
- 21) KOR – teren placu;
- 22) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 23) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 24) ZD – teren ogrodów działkowych.

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

- 1) powierzchnie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi [ha];
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 3) granice udokumentowanych złóż węgla kamiennego: „Sosnowiec” nr WK 369, „Saturn” nr WK 335, „Porąbka-Klimontów” nr WK 368;
- 4) rejon nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią;
- 5) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom”;
- 6) proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Bytom”;
- 7) pomnik przyrody;
- 8) znacznik zmiany typu linii zabudowy;

- 9) trasa rowerowa wyznaczona w „Studium systemu tras rowerowych dla Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii”;
 - 10) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
 - 12) 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 ładu przestrzennego.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) wyznaczone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy dotyczą obowiązku lokalizowania w ich granicy budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego planowanego na działce budowlanej, z dopuszczeniem odsunięcia się całego budynku o maksymalnie 0,5 m w głąb terenu,
 - c) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia na maksymalną odległość do 1,5 m: wiatrołapów, wykuszy, ryzalitów, werand, drugorzędnych brył budynku (np. garaż zintegrowany z główną bryłą budynku), których powierzchnia elewacji frontowej stanowi maksymalnie 36 % powierzchni 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 25,0 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 okolicznościowymi i sezonowymi imprezami, o których mowa w § 10 oraz w ustaleniach szczegółowych,
- b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

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 w granicy, gdy takie usytuowanie zabudowy przy tej granicy 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, gdy takie usytuowanie zabudowy występuje przy tej granicy na sąsiedniej działce; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

- 1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:

- a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty warstwowe, listwy z tworzyw sztucznych – siding,
 - b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich łączonych na rąbek, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, blach perforowanych, siatek, żaluzji, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne,
 - c) dopuszczenie stosowania blaszanych profili falistych i trapezowych na niewidocznych połaciach dachów płaskich, to jest zasłoniętych attyką;
- 2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:
- a) na elewacjach:
 - 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 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, rynny, obróbki, podkonstrukcje, daszki ochraniające, osłony, w tym przeciwsłoneczne) – stosowanie kolorystyki: szarości, czerni lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu, stolarki; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon, jako akcent kolorystyczny,
 - e) dla dachów – stosowanie kolorystyki: czarnej, szarości, brązów, naturalnej czerwieni - ceglastej (naturalny kolor materiałów ceramicznych),
 - f) nakaz ujednolicenia kolorystycznego obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.
3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy (zdefiniowanej w § 3 ust. 1 pkt 10):
- 1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują zwiększenia 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 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 dopuszczeń ujętych w **ust. 1 pkt 1 lit. c, d**;
 - 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w terenach innych niż z ustaloną zabudową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się:
 - utrzymanie przeznaczenia wielorodzinnego z możliwością prowadzenia robót budowlanych,
 - wydzielanie nowych lokali, przy czym łączna ilość wszystkich lokali w budynku nie może przekroczyć 6 lokali,
 - 4) dla budynków usługowych zlokalizowanych w terenach innych niż z ustaloną zabudową usługową jako przeznaczenie podstawowe, dopuszcza się ich utrzymanie z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu.
4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi należy wykorzystywać wyłącznie dla:
- 1) dojazdów i dojść 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, społecznego, technicznego, naukowego, sportowego itp.;
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

6. 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: budynków gospodarczych, jednokondygnacyjnych garaży naziemnych, wiat i altan.

7. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych, w Rozdziale 3, parametry minimalnej wysokości budynków oraz gabarytów projektowanych budynków, tj. minimalnej szerokości elewacji frontowej, dla obiektów uzupełniającego sposobu zagospodarowania nie obowiązują.

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

§ 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” (uchwała Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. wraz z aktualizacją - uchwała Nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r.), w tym ograniczeń przyjętych tzw. uchwałą antysmogową 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 – nakaz uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przy czym:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** 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**, wielorodzinnej lub usług **MW-U**, przyjmuje się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów zabudowy usług edukacji **UE** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej **UZ** przyjmuje się jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej, za wyjątkiem terenu **3UZ**,
 - f) dla terenów zieleni urządzonej **4ZP**, **5ZP** oraz ogrodów działkowych **1ZD**, przyjmuje się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych - nakaz uwzględniania dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w zakresie ochrony wód - zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych.
- 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 nowych usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) zakaz składowania odpadów.
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji drogowych, tramwajowych, infrastruktury technicznej; z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Wzdłuż istniejącej drogi ekspresowej i głównej **2KDG** nakazuje się zachowanie ciągłości zieleni w formie zieleni izolacyjnej – dotyczy terenów **2ZP**, **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**.

2. Dla pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje ochrona zgodnie z zakresem określonym w uchwale ustanawiającej ochronę.

3. W obszarze ochrony zieleni osiedlowej wskazanym na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania 70 % powierzchni obszaru jako biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków, nie dotyczy budynków związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu, przy zachowaniu 50 % powierzchni parkingu jako powierzchni biologicznie czynnej.

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

1. W granicach obszaru objętego planem, w granicach terenu oznaczonego symbolem **4ZP**, zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego decyzją nr rej. B/30/2002 z dnia 30.12.2002 r. – kapliczka murowana wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 5,0 m. Obiekt objęty jest ochroną konserwatorską zgodnie z zakresem określonym w decyzji o wpisie do rejestru zabytków oraz w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

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

- 1) Budynki mieszkalne, ul. Hubala-Dobrzańskiego 112, 114, 116, 118;
- 2) Budynki mieszkalne – osiedle robotnicze KWK "Klimontów", ul. Kraszewskiego 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15;

- 3) Dom drewniany, ul. Kraszewskiego 66;
- 4) Zespół zabudowy osiedla KWK „Klimontów”;
- 5) Kapliczka murowana, słupowa, ul. Kraszewskiego;
- 6) Krzyż żeliwny na postumencie, ul. 11 Listopada;
- 7) Krzyż, skrzyżowanie ul. Makuszyńskiego i Klonowej.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1-2, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania istniejącej formy budynku w tym: gabarytów (bryły), wysokości, spadków dachu,
- b) zachowania historycznego wystroju elewacji budynku m.in. cokołów, pilastrów, gzymsów, oprawy otworów,
- c) stosowania dla detalu architektonicznego i towarzyszącego: balustrad, krat, rynien i rur spustowych, obróbek blaszanych, kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości, czerni lub barw w tej samej kolorystyce jak kolor elewacji, dachu, przy zachowaniu jednolitego rozwiązania kolorystycznego wszystkich elementów,
- 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:
 - dla pól między cokołami, gzymsami i pilastrami - barw jasnych o niskich stopniach nasycenia z zakresu: biele, beże, szarości - odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 1010,
 - dla gzymsów, pilastrów - barw ceglanych stonowanych,
- e) stosowania pokryć dachowych z papy (membran) w kolorze: grafitowym, czarnym,
- f) przyjęcia kompleksowych rozwiązań kolorystycznych dla obiektu objętego ochroną konserwatorską,

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) stosowania materiałów wykończeniowych: blachodachówki, gontu bitumicznego, z tworzyw sztucznych, typu gres i innych substytutów materiałów tradycyjnych,
- d) tynkowania kamiennie-ceglanych elewacji z dopuszczeniem przywrócenia kamiennie-ceglanych elewacji po skuciu tynku,
- e) zewnętrznej termoizolacji ścian;
- f) montażu urządzeń i instalacji typu: anteny satelitarne, klimatyzatory itp. na elewacjach widocznych od strony terenów komunikacji drogowej;
- g) w przypadku braku możliwości lokalizowania elementów infrastruktury technicznej, takich jak szafki gazowe i elektryczne poza obrębem elewacji budynku, dopuszcza się ich lokalizację w miejscach, w których nie naruszają one wyglądu zewnętrznego elewacji oraz pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z elewacją, bez wystawiania poza powierzchnię elewacji;

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

- a) zachowanie, remontowanie i konserwowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany przywrócenie tradycyjnego wyglądu stolarki w oparciu o zachowane w danym budynku przykłady lub historyczną ikonografię; w sytuacji braku odniesień - nakaz wykonania okien o tradycyjnych w tych budynkach podziałach historycznych: dwuskrzydłowych, symetrycznych z podziałem poziomym, szprosami na 1/3 wysokości stolarki okiennej (forma odwróconego krzyża); dopuszcza się odstępstwo od przyjętej zasady w przypadku okien piwnicznych,

- b) nakaz stosowania koloru białego dla stolarki okiennej,
- c) nakaz stosowania koloru brązowego lub zielonego dla stolarki drzwiowej,
- d) nakaz ujednolicenia stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej w całym budynku,
- e) zakaz zmiany formy, kształtu oraz lokalizacji stolarki okiennej i drzwiowej,
- f) dopuszcza się lokalizację w parterach budynku, w ścianach szczytowych, otworów okiennych i drzwiowych w formie witryn, maksymalnie do wysokości gzymsu.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 3, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania istniejącej formy budynku w tym: gabarytów (bryły), wysokości, spadków dachu,
- b) zachowania historycznego wystroju elewacji budynku m.in. łączy bali, oprawy otworów,
- c) stosowania dla detalu architektonicznego: rynien i rur spustowych, obróbek blaszanych, kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości, czerni lub barw w tej samej kolorystyce jak kolor elewacji, dachu, przy zachowaniu jednolitego rozwiązania kolorystycznego wszystkich elementów,
- d) nakaz stosowania jednolitego koloru dla opraw okiennych, a dla istniejących elewacji z wyprawą tynkarską kolorystyki w odcieniach bieli;

2) zakaz:

- a) zmiany podziału elewacji na poszczególne segmenty budynku, lokalizacji oraz wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- b) rozbudowy i nadbudowy oraz dostawiania przybudówek,
- c) stosowania materiałów wykończeniowych: blachodachówki, gontu bitumicznego, z tworzyw sztucznych i innych substytutów materiałów tradycyjnych,
- d) tynkowania elewacji drewnianej z dopuszczeniem przywrócenia pierwotnego wyglądu elewacji po skutku tynku,
- e) montażu urządzeń i instalacji typu: anteny satelitarne, klimatyzatory itp. na elewacjach widocznych od strony terenów komunikacji drogowej;

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

- a) zachowanie, remontowanie i konserwowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, a w przypadku konieczności jej wymiany przywrócenie tradycyjnego wyglądu stolarki w oparciu o zachowane w danym budynku przykłady lub historyczną ikonografię;
- b) dla nowych okien - nakaz wykonania okien o wyglądzie historycznym: dwuskrzydłowych, symetrycznych z podziałem (dwoma szprosami poziomymi) na trzy jednakowe kwatery; dopuszcza się odstępstwo od przyjętej zasady w przypadku okien w przybudówce,
- c) nakaz stosowania białego koloru dla stolarki okiennej.

5. Dla obszaru wymienionego w ust. 2 pkt 4, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, ustala się:

- 1) nakaz przyjęcia kompleksowych rozwiązań kolorystycznych dla nowej zabudowy, spójnych z kolorystyką obiektów objętych ochroną konserwatorską, tj. obowiązują ustalenia kolorystyczne ujęte w ust. 3 pkt 1 lit. c, d;
- 2) dla nowych budynków nakaz stosowania pokryć dachowych z papy (membran), blach płaskich w kolorze: grafitowym, czarnym;
- 3) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia oraz zintegrowanie z terenami przyległymi;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących: bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług;

5) dla wiat, altan nakaz stosowania materiałów wykończeniowych tożsamy z historyczną oprawą budynków objętych ochroną konserwatorską (cegłanych, kamień), na powierzchni elewacji minimum 15%.

6. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 5-7, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej formy, bez zmian cech stylowych i detalu;
- 2) zakaz przesłaniania przez inne obiekty budowlane, korony drzew i krzewy, od strony terenów komunikacji drogowej;
- 3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych: blachodachówki, gontu bitumicznego, z tworzywa sztucznych, typu gres i innych substytutów materiałów tradycyjnych.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się przestrzeń publiczną, w granicach terenu oznaczonego symbolem **4ZP**, dla której dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na czas trwania okolicznościowych i sezonowych imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowych, w formie tymczasowych obiektów i urządzeń przeznaczonych na potrzeby handlu, gastronomii, kultury, rozrywki takich jak: stragany, stoiska, namioty, wiaty, sceny, podesty, przenośne siedziska, obiekty sanitarne itp. wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną – w tym dojazdy, dojścia.

2. Wyznacza się przestrzeń publiczną w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KOR** i **2KOR**, dla których dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu w postaci sezonowych ogródków gastronomicznych oraz lokalizacji zagospodarowania okazjonalnego związanego z wydarzeniami krótkoterminowymi, typu festyn.

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

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

- 1) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Sosnowiec”, nr WK 369 - część obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Porąbka-Klimontów”, nr WK 368 - część obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 3) w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Saturn”, nr WK 335 - część obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 4) w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 329 „Bytom” - część obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 5) w granicach obszaru objętego niniejszym planem występują obszary objęte zasięgiem płytkiej eksploatacji górniczej – nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią;
- 6) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zagrożenia powodzią;
- 7) 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 m², 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 $60^{\circ} - 120^{\circ}$, 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 komunikacji drogowej, ustala się lokalizację dróg, w tym dróg pieszych i rowerowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

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

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

4. Jako uzupełnienie sieci terenów komunikacji drogowej określonych niniejszą uchwałą, poza wyznaczonymi terenami komunikacji, dopuszcza się realizację: dojazdów i dojeżdż, ciągów pieszych, pieszozjezdnych, tras rowerowych, placów, umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu, wraz z koniecznymi przy ich realizacji: urządzeniami, budowlami ziemnymi, obiektami inżynieryjnymi; z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

5. Ustala się realizację, niewydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dróg wewnętrznych, umożliwiających dojazd do działek lub budynków, w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia.

6. Ustala się realizację dojazdów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 14, o szerokości minimalnej 5 m, umożliwiających dojazd i dojeżdż do grupy (powyżej dwóch) działek.

7. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych 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 m² powierzchni użytkowej podstawowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 4) dla zabudowy usług zdrowia (szpital) i pomocy społecznej – minimum 15 stanowisk na 100 łózek;
- 5) dla zabudowy usług edukacji – minimum 5 stanowisk na 100 uczniów/przedszkolaków;
- 6) dla zabudowy usług kultu religijnego – minimum 5 stanowisk na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej;
- 7) dla terenów ogrodów działkowych ZD – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 20 działek (ogródków działkowych) w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych.

8. Nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 6 pkt 1, 2, 3 dotyczy również nowych lokali powstałych w wyniku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

9. W ramach każdych 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 6 stanowisk oraz stref zamieszkania i ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

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

11. 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”.

12. 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 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) gastronomii, rzemiosła, administracji (budynki administracyjne i biurowe), instytucji, siedzib, usług innych o podobnym charakterze – minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej,
 - c) edukacji, nauki – minimum 5 miejsc na 100 uczniów,
 - d) zdrowia i opieki społecznej – minimum 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym dla szpitali minimum 2,5 stanowiska na 100 łóżek,
 - e) rozrywki, kultury – minimum 2 miejsca na 100 użytkowników;

§ 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 na działce, w tym możliwość zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego.

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 dopuszczalnej 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 zaopatrzenia 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 zaopatrzenia 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 dopuszczalnej 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 na gruncie instalacji fotowoltaicznych w terenach: zieleni **ZP** i **ZN**, placu **KOR** oraz w terenach komunikacji drogowej;

4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru, za wyjątkiem 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) przyszłych odbiorców i prosumentów,

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 16MN, 17MN, 22MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym wysokość budynków:
 - 10,0 m, dotyczy terenów: **2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 17MN, 30MN, 31MN, 32MN, 37MN, 38MN**,
 - 9,5 m, dotyczy terenów: **33MN, 34MN, 35MN, 36MN**,
 - 9,0 m, dotyczy terenów: **1MN, 4MN, 7MN, 16MN, 22MN, 29MN**;
 - b) geometria dachów:
 - dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°, z wyłączeniem terenu **16MN**,
 - dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 30°, maksymalnie 45°, dotyczy terenu **16MN**,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,6,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 11,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 300 m²;
- 6) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji 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;
- 8) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 9) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

- 9,0 m, dotyczy terenów: **13MN, 14MN, 15MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN,**
 - 10,0 m, dotyczy terenu **12MN,**
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 42°, maksymalnie 45°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,5,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 23,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50,0 %;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 15,0 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 500 m²,
 - 6) nakaz dostosowania układu kalenicy nowych budynków w dostosowaniu do sąsiednich, dotyczy głównych połaci dachu budynków zlokalizowanych wzdłuż ustalonej linii zabudowy:
 - a) między budynkami ułożonymi kalenicowo w stosunku do ulicy, nowy budynek winien być realizowany w układzie kalenicowym,
 - b) między budynkami ułożonymi szczytowo w stosunku do ulicy, nowy budynek winien być realizowany w układzie szczytowym,
 - c) między budynkiem ułożonym kalenicowo a budynkiem ułożonym szczytowo w stosunku do ulicy, dach nowego budynku może być realizowany w jednym z tych dwóch układów;
 - d) zasady dostosowania układu kalenicy, o których mowa powyżej obowiązują również budynki realizowane jako obrzeżne w ustalonej linii zabudowy,
 - 7) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
 - 8) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny;
 - 9) dopuszczenie zabudowy nie zintegrowanej z budynkami mieszkalnymi, zaliczanej do uzupełniającego sposobu zagospodarowania, w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- § 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 9,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,6
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50,0 %;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 11,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji 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;
- 8) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 7MN-U, 18MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,9,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 12,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 6) zakaz lokalizacji w budynku więcej niż 2 lokali mieszkalnych, w tym pod najem instytucjonalny;
- 7) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,7
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 250 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 7,0 m;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 400 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 300 m²,
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: 250 m²;
- 6) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 7) zakaz lokalizacji w budynku więcej niż 2 lokali mieszkalnych, w tym pod najem instytucjonalny;
- 8) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego.
- 9) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- § 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN-U, 3MN-U, 5MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 17MN-U, 20 MN-U**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
 - 9,0 m, dotyczy terenów: **2MN-U, 3MN-U, 5MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 17MN-U**,
 - 10,0 m, dotyczy terenu **20 MN-U**,
 - b) geometria dachów: płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 0,7,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40,0 %;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 11,0 m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 300 m²;
 - 6) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
 - 7) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
 - 8) zakaz lokalizacji w budynku więcej niż 2 lokali mieszkalnych, w tym pod najem instytucjonalny;
 - 9) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal (mieszkalny, usługowy), z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku przeznaczenia podstawowego;
 - 10) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN-U, 6MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 16MN-U, 21MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
 - 10,0 m, dotyczy terenów: **4MN-U, 6MN-U, 16MN-U**,
 - 12,0 m, dotyczy terenów **8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 21MN-U**,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - 0,05 – 1,2, dotyczy terenów: **4MN-U, 6MN-U, 16MN-U**,
 - 0,05 – 1,8, dotyczy terenów: **8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 21MN-U**,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 8,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 6) zakaz lokalizacji w budynku więcej niż 2 lokali mieszkalnych, w tym pod najem instytucjonalny;
- 7) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny lub usługowy, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku przeznaczenia podstawowego;
- 8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 12,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 8,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,05 – 1,8,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 8,0 m;

- 5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 6) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-MW-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) maksymalna wysokość zabudowy: 17,0 m, w tym wysokość budynków:
 - minimalna: 6,0 m;
 - maksymalna: 14,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, jedno lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 40°,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 1,2,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 7 m;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej;
- 6) zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż 12,0 m od obowiązującej linii zabudowy budynków realizowanych jako uzupełniający sposób zagospodarowania, uniemożliwiających usytuowanie budynku przeznaczenia podstawowego wzdłuż obowiązującej linii zabudowy; zapis nie dotyczy obiektów niewidocznych, zasłoniętych bryłą budynku przeznaczenia podstawowego;
- 7) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy pierzejowej;
- 9) dopuszczenie wydzielania maksymalnie 9 lokali mieszkalnych lub usługowych w budynku;
- 10) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 3MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe 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) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, w tym wysokość budynków:
 - minimalna: 6,0 m,
 - maksymalna: 16,0 m, dotyczy terenów **1MW, 3MW, 9MW, 10MW**,
 - maksymalna: 14,0 m, dotyczy terenów **6MW**,
 - maksymalna: 12,0 m, dotyczy terenu **8MW**,
 - maksymalna: 10,0 m, dotyczy terenów **7MW**,

- b) geometria dachów: dachy płaskie,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 11,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - 0,1 – 1,2, dotyczy terenów **6MW, 7MW, 8MW**,
 - 0,1 – 2,0, dotyczy terenów: **1MW, 3MW, 9MW, 10MW**,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 30,0 %, dotyczy terenów **1MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW**,
 - 40,0 %, dotyczy terenu **3MW**,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 40,0 %, dotyczy terenów **1MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW**;
 - 30,0%, dotyczy terenu **3MW**;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m.
 - 6) zagospodarowanie obszaru ochrony zieleni osiedlowej zgodnie z §8 ust 3, dotyczy terenów: **1MW, 9MW, 10MW**;
 - 7) nakaz realizacji budynków na rzucie prostokąta usytuowanych w układzie prostokątnym do istniejącej zabudowy, dotyczy terenu **1MW**;
 - 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 9) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w parterze budynku mieszkalnego;
 - 10) dopuszczenie realizacji garaży w formie wielopoziomowych lub w bryle budynku mieszkalnego;
 - 11) dopuszczenie realizacji garaży w formie zespołu garaży, dotyczy terenu **7MW**.
- § 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 4MW, 5MW**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe 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) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, w tym wysokość budynków:
 - minimalna: 6,0 m
 - maksymalna: 10,0 m, dotyczy terenu **5MW**,
 - maksymalna: 15,0 m, dotyczy terenu **2MW, 4MW**,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 22°, maksymalnie 26°,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0%,
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m.

- 6) objęcie ochroną konserwatorską budynków i obszarów, zgodnie z zapisami §9;
- 7) zagospodarowanie obszaru ochrony zieleni osiedlowej zgodnie z §8 ust 3, dotyczy terenu 4MW;
- 8) zakaz lokalizacji nowych budynków, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w parterze budynku mieszkalnego.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 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) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m, w tym wysokość budynków:
 - minimalna: 4,0 m, dotyczy terenu 1MW-U,
 - minimalna 6,0 m, dotyczy terenu 2 MW-U,
 - maksymalna: 15,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji: 4,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków jednokondygnacyjnych: dachy płaskie,
 - dla budynków dwukondygnacyjnych i wyższych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 22°, maksymalnie 26°, w układzie kalenicowym równoległym do ul. Hubała-Dobrzańskiego,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - 0,1 – 1,5, dotyczy terenu 1MW-U,
 - 0,1 – 1,2, dotyczy terenu 2MW-U,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 50,0 %, dotyczy terenu 1MW-U,
 - 60,0 %, dotyczy terenu 2MW-U,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20,0%,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m.
- 5) objęcie ochroną konserwatorską budynków i obszarów, zgodnie z zapisami §9;
- 6) nakaz realizacji nowej zabudowy w układzie równoległym do istniejącej zabudowy (usytuowanej równolegle do ul. Hubała-Dobrzańskiego), na rzucie wydłużonego prostokąta;
- 7) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami §6 ust. 5;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 24,0 m, w tym wysokość budynków:

- minimalna: 7,0 m
- maksymalna: 22,0 m.
- b) geometria dachów: dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 20°,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 - 1,8,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30,0 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 30,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych oraz usług turystyki;
- 6) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży w bryle budynków przeznaczenia podstawowego oraz garaży wielopiętrowych wolnostojących;

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U**, ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 13,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 1,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - 65,0 %, dotyczy terenu **3U, 5U**,
 - 40,0 %, dotyczy terenu **4U**,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 10,0 %, dotyczy terenu **3U, 5U**,
 - 20,0 %, dotyczy terenu **4U**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 30,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 6) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży w bryle budynków przeznaczenia podstawowego, garaży wielopiętrowych wolnostojących;
- 8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U, 6U**, ustala się

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

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 4,5 m,
- b) geometria dachów: dachy płaskie,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 0,8,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40,0 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20,0 %,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 150 m²,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 4,0 m;

5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;

6) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny;

7) zakaz lokalizacji garaży i budynków gospodarczych;

8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7U, 8U, 9U**, ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;

2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
- b) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
- c) geometria dachów: dachy płaskie,
- d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 0,7,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25,0 %,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20 m;

5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;

6) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny;

7) dopuszczenie lokalizacji garaży w bryle budynków przeznaczenia podstawowego, garaży wielopoziomowych wolnostojących.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-KO**, ustala się

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub obsługi komunikacji - garażu, parkingu;

2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 10,0 m,
- b) gabaryty projektowanej zabudowy - minimalna szerokość elewacji frontowej budynków: 7,0 m,
- c) geometria dachów: dachy płaskie,

- d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 1,0,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50,0 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10,0 %,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20 m;
- 5) zakaz lokalizacji usług spoza zakresu usług podstawowych;
- 6) zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych przeznaczonych pod najem instytucjonalny;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży w formie zespołów garaży i wielopoziomowych;
- 8) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§6 ust. 5**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 8,0 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 - 0,7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 30 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UE, 2UE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług edukacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi handlu, gastronomii, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej, 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1 - 1,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0 %;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30 m;

- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących jednokondygnacyjnych naziemnych garaży zamkniętych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji usług handlu i gastronomii wyłącznie w bryle budynków przeznaczenia podstawowego;
- 8) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków na inne funkcje usług publicznych: nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej oraz lokalizacji w nowych budynkach.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi podstawowe, 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m;
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy: 0,1 - 0,7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50,0 %;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30 m;
- 6) nakaz stosowania spójnych (ujednoliconych) rozwiązań architektonicznych w zakresie: obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni;
- 7) zakaz lokalizacji garaży innych niż towarzyszących funkcji przeznaczenia podstawowego.
- 8) dopuszczenie lokalizacji tymczasowego zagospodarowania okazjonalnego, związanego z wydarzeniami okazjonalnymi i sezonowymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczonego w budynkach przeznaczenia podstawowego oraz jako wolnostojące;
- 10) dopuszczenie lokalizacji lądowisk;
- 11) dopuszczenie realizacji form zieleni urządzonej wraz z: urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, budowlami typu pomnik, fontanna, tężnie.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi handlu, gastronomii, nauki i edukacji, kultu religijnego, zabudowa zamieszkania zbiorowego, 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) maksymalna wysokość zabudowy: 25,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 22,0 m;
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 1,8,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20,0 %;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczonego w budynkach przeznaczenia podstawowego oraz jako wolnostojące;
- 7) dopuszczenie lokalizacji ładowisk;
- 8) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni w bezpośrednim sąsiedztwie wjazdów i wejść na teren nieruchomości, przed wyznaczoną linią zabudowy;
- 9) dopuszczenie realizacji form zieleni urządzonej wraz z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.
- 10) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UZ, 3UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi handlu, gastronomii, nauki i edukacji, kultu religijnego, biurowe i administracji, 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) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 12,0 m;
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik naziemnej intensywności zabudowy: 0,1 – 1,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30,0 %;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia dopuszczonego w budynkach przeznaczenia podstawowego oraz jako wolnostojące;
- 7) dopuszczenie realizacji form zieleni urządzonej wraz z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tymczasowego zagospodarowania okazjonalnego, związanego z wydarzeniami okazjonalnymi i sezonowymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji ładowisk, dotyczy terenu **2UZ**;
- 10) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi ekspresowej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**;
- 3) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ilość jezdni: dwie,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 4) skrzyżowania z innymi ulicami – węzły, skanalizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi głównej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) przeznaczenie dopuszczone: komunikacja szynowa – tramwajowa, dotyczy terenu **1KDG**;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**,
- 4) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni: dwie,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**;
- 3) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni: jedna,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi zbiorczej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) przeznaczenie dopuszczone: drogi klasy lokalnej, drogi klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**;
- 4) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ilość jezdni: jedna,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi lokalnej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) przeznaczenie dopuszczone: komunikacja szynowa – tramwajowa, dotyczy terenu **5KDL**;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**;
- 4) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni: jedna,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10 KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi dojazdowej (komunikacji drogowej publicznej);
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3**;

3) parametry ulicy:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni: jedna,
 - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie realizacji drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, dotyczy terenów: **1KDD, 3KDD, 8KDD, 14KDD, 15KDD;**
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dotyczy terenów: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 8KDD, 14KDD, 15KDD, 17KDD.**

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania zgodnie z zapisami **§13 ust. 3;**
- 3) parametry ulicy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) ilość jezdni: jedna;
- 4) nakaz realizacji wydzielonego chodnika dla ruchu pieszych, dotyczy terenów: **1KR, 2KR, 6KR, 9KR;**
- 5) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dotyczy terenów: **3KR, 7KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR;**
- 6) dopuszczenie realizacji drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego, dotyczy terenów: **3KR, 4KR, 5KR, 7KR, 8KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR.**

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji szynowej – linia tramwajowa;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy,
 - b) wiaty, obiekty małej architektury,
 - c) zielenć urządzona i izolacyjna,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOG, 2KOG, 3KOG, 4KOG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garaży;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy, parkingi,
 - b) wiaty, obiekty małej architektury,
 - c) zielenć urządzona i izolacyjna,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
 - 4,5 m, dotyczy terenu **1KOG, 2KOG, 4KOG,**
 - 13,5 m, dotyczy terenu **3KOG,**
 - b) geometria dachów: płaskie,
 - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 7,0 m,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,6,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60,0 %;
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10,0 %;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 20 m;
- 5) dopuszczenie utrzymania budynków pokopalnianych z możliwością prowadzenia robót budowlanych, dotyczy terenu **3KOG**;
- 6) dopuszczenie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 od tej granicy.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOP**, **2KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy,
 - b) obiekty małej architektury, wiaty, altany,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
 - d) zieleni urządzona i izolacyjna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość wiat, altan - 4,5 m,
 - b) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,35,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35,0 %,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 10,0 %, dotyczy terenu **1KOP**,
 - 35,0 %, dotyczy terenu **2KOP**;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 15 m;
- 5) wokół pomnika przyrody zlokalizowanego w terenie **2KOP**, ustala się:
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej (trawnika) w promieniu 4,0 m od pnia drzewa,
 - b) zakaz niszczenia, uszkodzania drzewa,
 - c) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie drzewa,
 - e) zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w promieniu zasięgu korony drzewa;
- 6) zakaz lokalizacji budynków;
- 7) dopuszczenie utrzymania istniejącego budynku garażowego bez możliwości rozbudowy i odbudowy, dotyczy terenu **2KOP**;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wiat parkingowych w obszarze wyznaczonym linią zabudowy;
- 9) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na zadaszeniach wiat o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;

- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych - sezonowych punktów sprzedaży takich jak: namioty, stragany, ruchome punkt sprzedaży, dotyczy terenu **1KOP**.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KOR, 2KOR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren placu;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury, obiekty budowlane typu: pomnik, fontanna,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
 - c) zieleni urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25,0 %,
- 4) objęcie ochroną konserwatorską obszaru, zgodnie z zapisami **§9**, dotyczy terenu **2KOR**;
- 5) uwzględnienie ustaleń określonych w **§10**;
- 6) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia oraz zintegrowanie ich z terenami przyległymi;
- 7) zakaz lokalizacji budynków, altan i wiat śmietnikowych;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 9) zakaz lokalizacji: bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług;
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej typu skrzynki, tablice o wysokości maksymalnej 1,0 m w formie obudowanej, zintegrowanej wizualnie z elementami zagospodarowania placu,

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 6ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
 - d) zieleni izolacyjna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków - 4,5 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 – 0,1
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80,0 %;
- 4) uwzględnienie ustaleń określonych w **§8**;
- 5) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia oraz zintegrowanie ich obiektami zabytkowymi, dotyczy terenu **1ZP, 6ZP**;
- 6) zakaz lokalizowania budynków, wiat, altan, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, dotyczy terenu **2ZP, 3ZP**;
- 8) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji barier dźwiękochłonnych, dotyczy terenu **2ZP**;

10) zakaz lokalizacji: bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług; dotyczy terenu **1ZP, 6ZP**.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa,
 - b) wiaty, altany, toalety publiczne,
 - c) obiekty małej architektury, budowle typu pomniki, fontanny, tętnie,
 - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków, wiat, altan – 4,5 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70,0 %;
- 4) uwzględnienie ustaleń określonych w **§10**;
- 5) nakaz stosowania skoordynowanych (ujednoliconych) rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, oświetlenia oraz zintegrowanie ich z terenami przyległymi;
- 6) zakaz lokalizowania budynków za wyjątkiem dopuszczonych w pkt 2;
- 7) zakaz lokalizowania miejsc postojowych;
- 8) zakaz lokalizacji: bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług.
- 9) w promieniu 5 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków, o którym mowa w §9 oraz w pasie o szerokości 13 m (po 6,5 m od osi wytyczonej przez wejście do obiektu) pomiędzy obiektem a terenem 9KR, ustala się:
 - a) zakaz zmiany ukształtowania terenu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków, wiat, altan, nadziemnych obiektów urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz wprowadzania nasadzeń zasłaniających kaplicę - drzew i wysokich krzewów.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa, dojazd,
 - b) obiekty małej architektury, altany,
 - c) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - d) zespoły garaży,
 - e) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków, altan - 4,5 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,30;

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30,0 %;
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55,0 %;
- 4) zakaz lokalizacji garaży poza obszarem wyznaczonym przez linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji altan, budynków związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej poza wyznaczoną linią zabudowy.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) komunikacja piesza i rowerowa,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
 - d) zieleni urządzona i izolacyjna;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków, altan - 4,5 m,
 - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,1;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10,0 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80,0 %;
- 4) uwzględnienie ustaleń określonych w **§8**;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji parkingów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji barier dźwiękochłonnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji altan, dotyczy terenu **3ZN**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny 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) zieleni parkowa i izolacyjna,
 - e) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy, parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt. 5:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków - 6,0 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01 - 0,2;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 %,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %,
- 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.

Rozdział 4.

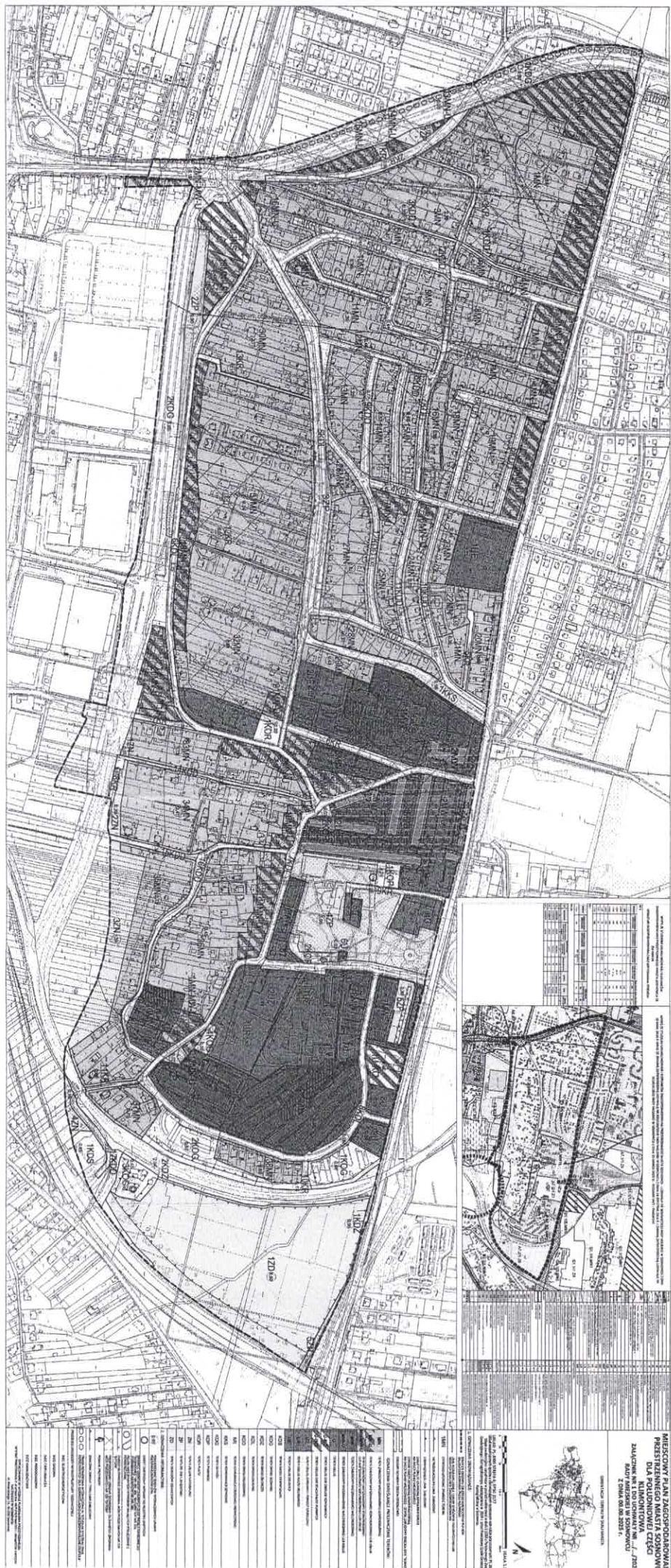
Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe

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

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sosnowcu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia 1 lipca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

Rada Miejska w Sosnowcu

rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa

§ 1. Przyjąć stanowisko Prezydenta Miasta Sosnowca dotyczące nieuwzględnienia uwagi dotyczącej dopuszczenia lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie oznaczonym symbolem 10MN, z uwagi na konieczność nienaruszenia ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca".

§ 2. Przyjąć stanowisko Prezydenta Miasta Sosnowca dotyczące nieuwzględnienia uwagi dotyczącej zwiększenia parametru maksymalnej wysokości budynków z 10,0 m na 12,0 m w terenie oznaczonym symbolem 30MN, z uwagi na dostosowanie parametru wysokości do zabudowy występującej w terenie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia 1 lipca 2025 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

**Rada Miejska w Sosnowcu
rozstrzyga**

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa, 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-prywatne,
- 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 2023 r., poz. 1270 z późniejszymi zmianami).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia 1 lipca 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami.), w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zostaną ujawnione po kliknięciu w ikonę.

2. PRZEWIDYWANE SKUTKI FINANSOWE ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM W ŻYCIE UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W PROPONOWANYM BRZMIENIU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

W projekcie planu wyznaczono nowy teren pod drogi publiczne oznaczony symbolem 2KDZ. Jednakże stanowi on rezerwę terenu pod przyszłe rozwiązania komunikacyjne dające możliwość połączenia miejskiej siatki drogowej z drogą ekspresową. Z uwagi na przyszłościowy charakter terenu, nieprzewidywalność rozwiązań brak jest podstaw do oszacowania kosztów realizacji przyjętego przeznaczenia. Grunty zlokalizowane w obszarze terenu 2KDZ są we władaniu Gminy Sosnowiec.

Jednocześnie nie przewiduje się znaczących wydatków z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Nieznacznym kosztem będzie przejęcie części działek w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych.

Możliwość uzyskania przychodów będzie związana z planowaną zmianą przeznaczenia niezabudowanych działek na działki budowlane, głównie pod funkcje mieszkaniowe.

Przyjęte w obszarze objętym planem rozwiązania obejmujące przeznaczenie terenów oraz parametry ich zabudowy zostały wyznaczone w sposób optymalny

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik

1. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren po południowej stronie ulicy Hubala – Dobrzańskiego i obejmuje tereny częściowo pokryte planami miejscowymi jak i takie, dla których w znacznym stopniu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W celu przyspieszenia procesu inwestycyjnego na terenach zainwestowanych, niepozbawionych terenów wolnych od zabudowy, również w celu ustalenia jednolitych zasad zagospodarowania terenu koniecznym jest przyjęcie planu miejscowego, który zasady te ustali.

Projekt został poddany procedurze uzgodnień i opiniowaniu przez organy ustawowo ustanowione oraz przez wydziały urzędu miejskiego i jednostki mu podległe. W wyniku nadesłanych uzgodnień i opinii w projekcie zostały dokonane stosowne zmiany.

Projekt planu w okresie od 13-go maja 2025 r. do 10-go czerwca 2025 r. został poddany konsultacjom społecznym. Spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu odbyło się 26 maja 2025 r., natomiast 10-go czerwca 2025 r. minął termin składania uwag do projektu planu. W dniach 21-go maja oraz 2 czerwca 2025 r. odbyły się dyżury projektanta. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy uwagi, które wymagają rozstrzygnięcia.

Opracowany projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa* został poddany pełnej procedurze planistycznej, w związku z tym może zostać przekazany Radzie Miejskiej do uchwalenia.

NACZELNIK WYDZIAŁU
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik

wpłynęło 10. 07. 2025

L.dz.zał.

Podpis *Wyp*

TYTUŁ UCHWAŁY

Uchwała Rady Miejskiej w Sosnowcu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla południowej części Klimontowa

Wymagane uzgodnienia	Imię i nazwisko Podpis	Data	Ewentualne uwagi
Kierownik Jednostki opracowującej projekt uchwały	NACZELNIK WYDZIAŁU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO <i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik	09.07.2025	-
Radca Prawny (opinia pod względem formalno – prawnym)	RADCA PRAWNY <i>[Signature]</i> Jarosław Malinowski	07.07. 2025	-
Zastępca Prezydenta Miasta odpowiedzialny za realizację wnoszonej uchwały	ZASTĘPCA PREZYDENTA <i>[Signature]</i> mgr inż. arch. Jeremiasz Świerżawski	07. 07. 2025	
Sekretarz Miasta	SEKRETARZ MIASTA <i>[Signature]</i> mgr Arkadiusz Chęciński	09.07. 2025	
Skarbnik Miasta	SKARBNIK MIASTA SOSNOWCA <i>[Signature]</i> mgr Anna Gabrys		
Inne współodpowiedzialne komórki/jednostki			
Opinia branżowej Komisji RM			

Sosnowiec, dnia 09.07.25

PREZYDENT

ARKADIUSZ CHĘCIŃSKI
Prezydent Miasta