

MIASTO BIERUŃ



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka”

ETAP IV: PROJEKT PLANU
DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

KATOWICE, lipiec 2022 r.



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, STUDIÓW,
USŁUG I REALIZACJI SPÓŁKA Z O.O.**

40-036 KATOWICE, ul. Wita Stwosza 6/lok.7,

tel./fax. (0 32) 206 52 69

KRS 0000121817

NIP 634-012-90-90

Sąd Rejonowy dla Katowic,

Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

Kapitał spółki: 50.310,00 zł

Konto bankowe: ING B.Śl. VII O/K-ce 51 1050 1214 1000 0007 0000 9293

e-mail: terplan@terplan.com.pl

www.terplan.com.pl

PROJEKTANCI:

dr Kamil Rysz

mgr inż. Maciej Wyszzyński

dr Kinga Mazurek – Matuszewska

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Julia Strojec

techn. Teresa Malcharek

techn. Ewa Oszek

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Górka Solecka”**

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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr VIII/8/2021 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka”

Rada Miejska w Bieruniu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka” nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia” i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka”

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka”, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 23 ha, w granicach określonych na rysunku planu.
 3. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
 - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) Rozdział 4 – Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy 50, 150 i 500 m od cmentarza ograniczające możliwości zainwestowania i zagospodarowania terenu;
- 5) zabytkowe budynki objęte ochroną w planie wraz z numerem;
- 7) pomnik objęty ochroną w planie;
- 9) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
 - 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 2) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - 3) **U** – teren zabudowy usługowej,
 - 4) **UE** – teren zabudowy usług edukacji i nauki,
 - 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji,
 - 6) **U-PP-PS** - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
 - 8) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - 9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 10) **IK** – teren kanalizacji,

- 11) **KOP** – teren parkingu,
- 12) **KDGP** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- 13) **KDG** – teren drogi głównej,
- 14) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- 15) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- 16) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 17) **KDX** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- 18) **KK** – teren komunikacji kolejowej.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica terenów zamkniętych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 5) pomniki przyrody;
- 6) cały obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - a) złoża węgla kamiennego „Piaśń” ID 299,
 - b) terenu górniczego „Bieruń II”,
 - c) obszaru górniczego „Bieruń II”.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) istniejący szlak rowerowy.

§ 3. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie, którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 6) **pierwotna forma historyczna** – należy przez to rozumieć, iż określenia te odnoszą się do elementów, które pochodzą z okresu budowy, zgodnego z datowaniem w ewidencji zabytków;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedno przeznaczenie lub zbiór przeznaczeń, określonych dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym lub literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki, wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w %;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **wysokość zabudowy:**
- a) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w zakresie budowy i obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 15) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć zabudowę:
- a) o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - b) dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień wejścia w życie planu,
 - c) przyjętą zgłoszeniem budowy lub wykonywania robót budowlanych na dzień wejścia w życie planu;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
- a) **administracyjno-biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
 - b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
 - c) **konsumpcyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, odnowy biologicznej, drobnych usług i rzemiosła (takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystaw i galerii, piekarnie, cukiernie),
 - d) **edukacji i nauki** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:
 - oświaty, w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - edukacji, w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - szkolnictwa wyższego, nauki, wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, muzea, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, wystaw i galerii,
 - g) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i rekreacyjną służącą poprawie kondycji fizycznej, w tym terenowe urządzenia takie jak: boiska, korty, bieżnie, place gier i zabaw oraz tętnie,
 - h) **zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej,
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z obiektami małej architektury, oczkami wodnymi, urządzeniami rekreacyjnymi oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi.

Rozdział 2

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) **zakaz:**

- a) stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U-PP-PS**;
- b) lokalizacji otwartych placów składowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U-PP-PS**;

2) **nakaz:**

- a) realizacji miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 11,
 - b) sytuowania miejsc postojowych i garaży dla obsługi wyznaczonych planem terenów w granicach działki budowlanej.
2. W obszarze objętym planem, dla istniejącej zabudowy dopuszcza się:
- 1) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania;
 - 3) prowadzenie robót budowlanych w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
 - a) 2,5% – w wypadku wysokości,
 - b) 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wyjątkiem miejsc do parkowania;
 - 4) prowadzenie przebudowy dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) **zakaz:**

- a) lokalizowania zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - b) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących **zawsze znacząco** oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem:
 - inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej,
 - poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
 - linii kolejowych,
 - obsługi komunikacji;
2. W granicach planu uwzględnia się drzewa pomnikowe na terenach oznaczonych symbolami **4MNU, 2ZP, 3ZP** podlegające ochronie, wskazane graficznie na rysunku planu.
3. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 3) **UE** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) **ZP, US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obejmuje się ochroną w planie następujące budynki:

- a) dawna szkoła, obecnie budynek mieszkalny przy ul. Wawelskiej 35, oznaczony na rysunku planu numerem 1,
 - b) budynek mieszkalny przy ul. Warszawskiej 277, oznaczony na rysunku planu numerem 2;
- 2) dla budynków, o których mowa w pkt 1 ustala się następujące zasady ochrony:

a) **zakaz:**

- rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem lit. C tiret trzecie,
- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej budynku na inną, niż o wymiarach, kształcie i podziałach jak pierwotna forma historyczna, z zastrzeżeniem lit. C tiret drugie,
- likwidacji zachowanych, pierwotnych elementów architektonicznego wystroju elewacji,
- stosowania na elewacjach okładzin systemowych zwłaszcza listew plastikowych, sidingu, blach oraz drewna,
- termomodernizacji prowadzącej do zniszczenia architektonicznych pierwotnych detali historycznych elewacji,
- lokalizacji urządzeń technicznych (w tym kanałów kominowych) na elewacjach frontowych budynku,

b) **nakaz** ochrony zabytkowej formy i substancji budynku, w tym:

- skali i formy architektonicznej,

- cech stylowych,
- geometrii dachu,
- detali i wystroju architektonicznego elewacji (tynki szlachetne, boniowania, elewacje ceglane, kamienne, lastrikowe),
- rozmieszczenia i kształtu otworów okiennych i drzwiowych,
- kolorystyki elewacji i pokrycia dachu,

c) dopuszcza się:

- zmianę sposobu użytkowania i przystosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania układu elewacji, charakteru architektury i cech stylowych budynku,
- wymianę technicznie zużytych elementów budynku lub zniszczonych na skutek zdarzeń losowych, zwłaszcza: okien, drzwi, konstrukcji i pokrycia dachu, przy zachowaniu w szczególności pierwotnej formy historycznej tych elementów, detalu, podziału i materiału,
- dobudowę do budynku od strony elewacji tylnej, części budynku lub konstrukcji takich jak: klatka schodowa, winda, pochylnia.

3) obejmuje się ochroną w planie pomnik Powstańców Śląskich;

4) dla pomnika, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

- a) nakaz zachowania i ochrony: lokalizacji, formy, gabarytów i cech stylowych,
- b) dopuszczenie przeniesienia lub przesunięcia obiektu w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w obszarze objętym planem **przestrzenie publiczne obejmujące:**

- 1) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-2US**;

2. Ustala się następujące **zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:**

1) zakaz:

- a) tworzenia barier przestrzennych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym, takich jak progi, schody, krawężniki,
- b) lokalizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowych, urządzeń pomiarowych, stacji redukcyjnych gazu, przepompowni ścieków jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako podziemnych;

2) nakaz zróżnicowania faktury i materiałów nawierzchni dla różnych ciągów komunikacyjnych (pieszych, rowerowych).

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa:

1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach:

- a) złoża węgla kamiennego „Piast” ID 299,
- b) terenu górniczego „Bieruń II”,
- c) obszaru górniczego „Bieruń II”;

2) w obszarze planu występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu;

3) tereny objęte planem zlokalizowane są w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu oddziaływania której obowiązują zasady zagospodarowania terenu, zgodne z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r. poz. 1247);

4) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazaną na rysunku planu, obejmującą tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- a) wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
- b) średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 3 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;

6) w obszarze objętym planem wskazuje się granicę obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%).

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MW**: 800 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-U**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym: 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym: 350 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym: 500 m²,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 1000 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **U**: 1500 m²,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **US**: 1000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MW**: 16 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-U**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym: 7 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie bliźniaczym: 12 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej w układzie wolnostojącym: 16 m,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej: 20 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami **U**: 30 m,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami **US**: 20 m;
- 4) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°;
- 5) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 2 i 3 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci w zależności od jej rodzaju i parametrów, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
 - b) linii kolejowej zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym,
 - c) drogi krajowej zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 2) w strefach od cmentarza ograniczających możliwości zagospodarowania, wskazanych na rysunku planu obowiązuje zakaz:
 - a) w strefie o szerokości 50 m realizacji:
 - nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - zakładów produkujących artykuły żywności oraz budynków przechowujących artykuły żywności,
 - zakładów żywienia zbiorowego,
 - b) w strefie o szerokości 150 m:
 - realizacji studzien i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć,
 - c) w strefie o szerokości 500 m od granic cmentarza budowy ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych służących, jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów objętych planem następuje z układu dróg obejmującego:
 - a) drogę główną oznaczoną symbolem KDG,
 - b) drogi lokalne oznaczone symbolem KDL,
 - c) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD,
 - d) drogi komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone symbolem KR;

2) klasyfikacja i parametry dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

2. Ustala się następujące **minimalne wskaźniki miejsc do parkowania**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, nie wliczając garażu;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dla zabudowy usługowej edukacji i nauki: min. 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - 4) dla pozostałych, wyżej nie wymienionych usług – min. 2 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) dla usług sportu i rekreacji – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte:
 - a) 50 m² powierzchni użytkowej usług w budynku,
 - b) 250 m² powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami takich jak boiska gier lub korty tenisowe;
 - 6) dla zabudowy produkcyjnej: 1,3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla baz, magazynów i składów: 0,15 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej
3. Dla obiektów o funkcji mieszanej wymagane jest zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania w liczbie będącej sumą minimalnych liczb miejsc ustalonych dla poszczególnych funkcji, zgodnie z ust. 2;
4. Dla zabudowy wymienionej w ust 2 ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
5. Minimalna ilość miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **nakaz** realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i 2, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, wymiany oraz zmiany ich przebiegu w sposób nie ograniczający przeznaczenia podstawowego.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych obsługę z sieci wodociągowej;
- 2) dostosowanie parametrów technicznych sieci wodociągowej do wymogów przeciwpożarowych i wyposażenie sieci w hydranty p.poż., zgodnie z wymogami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć gazowniczą;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;

6. W zakresie **odprowadzenia ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący system kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu odprowadzania ścieków.

7. W zakresie **odnawialnych źródeł energii** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń pozyskiwania energii w oparciu o systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, w oparciu o energię słońca i energię górotworu.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW** do **2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale użytkowe wbudowane w partery budynków przeznaczenia podstawowego obejmujące usługi:
 - administracyjno-biurowe,
 - konsumpcyjne,
 - społeczne,
 - handlu detalicznego,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) urządzenia sporty i rekreacji,
 - h) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,2,
 - b) maksymalny: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkaniowych: do dwóch kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **5MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - administracyjno-biurowe,
 - konsumpcyjne,
 - społeczne,
 - zdrowia,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,2,
 - b) maksymalny: 0,6;

- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych: do 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość garażu i budynku gospodarczego: do 6 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a i b;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.
- 7) ustalone w przeznaczeniu podstawowym kategorii przeznaczenia terenu mogą być realizowane w formie: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - c) garaży wolnostojących.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
 - administracyjno-biurowe,
 - konsumpcyjne,
 - społeczne,
 - zdrowia,
 - edukacji i nauki,
 - handlu detalicznego,
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 14,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
 - 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.
 - 7) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - c) garaży zbiorowych.

§ 19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
 - społeczne,
 - zdrowia,
 - edukacji i nauki
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 12 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.
- 7) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
 - c) garaży zbiorowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa edukacji i nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usług sportu i rekreacji,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) zieleń urządzone,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 14,5 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa, obejmująca usługi:
 - administracyjno-biurowe,
 - konsumpcyjne,
 - handlu detalicznego,
 - b) parking;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzone,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,25,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 9 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1US** do **2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania, z wyjątkiem garaży,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, rowerowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 15 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych: do 12 m, z zastrzeżeniem lit. a;
- 6) kształt dachu: dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 80°, dachy łukowe lub dachy płaskie.

§ 23.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) bazy, składy i magazyny,
 - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - administracyjno-biurowe,
 - konsumpcyjne,
 - handlu detalicznego,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) dojazdy, dojścia,
 - d) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,1,
- b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: do 15 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych: do 6 m,
 - c) wysokość obiektów budowlanych: do 35 m, z zastrzeżeniem lit. a i b;
- 6) kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP do 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu: 80%,
 - c) wysokość obiektów budowlanych: do 5 m.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN do 6ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) infrastruktura techniczna.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu: 90%;
 - 4) wysokość obiektów budowlanych do 6 m.

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe – potok Goławiecki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) przepusty.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość obiektów budowlanych: do 6 m.

§ 27.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, rowerowe,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 4) wysokość obiektów budowlanych: do 5 m.

§ 28.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się szerokość części drogi w obszarze planu, w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 20 m.

§ 29.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga główna.

2. Ustala się szerokość drogi **KDG** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **2KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna.

2. Ustala się szerokości dróg **1KDL** i **2KDL** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 31.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa.

2. Ustala się szerokości dróg **KDD** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX** i **2KDX** ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny;

2. Ustala się szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 33.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **6KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa wewnętrzna.

2. Ustala się szerokości dróg **KR** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: do 12 m.

§ 34.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KK** do **2KK** ustala się przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 1%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,1,
 - b) maksymalny: 1,0;
- 4) wysokość obiektów budowlanych: do 30 m.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Bierunia.

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

Uzasadnienie

Projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka” sporządzono na podstawie Uchwały Nr VIII/8/2021 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 26 sierpnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Górka Solecka”

Obszar objęty planem położony jest w województwie śląskim, we wschodniej części gminy Bieruń, w rejonie dzielnicy Bieruń Nowy. Obejmuje obszar o powierzchni około 22,54 ha, którego granice wyznaczają:

- od południa - ulice Warszawska i Wawelska,
- od wschodu – granica biegnie skrajem terenu linii kolejowej biegnącej w kierunku Łędzin,
- od północy – granice działek 218/11, 219/11, 155/23, 18, część działek 94/19, 240/11, 161/39, 18, 96/19, 36, 38 oraz fragment linii kolejowej relacji Oświęcim – Katowice,
- od zachodu – granica przebiega ulicą Solecką.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem obejmuje:

- tereny kolei stanowiących 15,78% przedmiotowego obszaru (5,56 ha),
- tereny zadrzewień i zakrzewień (3,51 ha).
- tereny zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usługowej łącznie zajmują około 19% powierzchni obszaru objętego planem. Zabudowa mieszkaniowa jest głównie skoncentrowana pomiędzy ulicą Wawelską, Nasypową, Barbórki i linią kolejową

Obszar planu jest dobrze skomunikowany, przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 934 - ul. Wawelska (droga klasy G) w prowadząca w kierunku Chelmu Śląskiego i drogi krajowej nr 44 - ul. Warszawska (klasy GP) relacji Oświęcim - Katowice, oraz drogami wewnętrznymi ulicą Solecką, ul. Nasypową i ul. Barbórki.

Przedmiotowy obszar objęty planem obejmuje linie kolejowe nr 138 (linia magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana, relacji Oświęcim – Katowice) i nr 885 (linia znaczenia miejscowego, dwutorowa, zelektryfikowana, relacji Nowy Bieruń – KWK Piast).

W obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie jako krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1. W związku z art. 1 ust. 2 uwzględniono:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie:

- zasad lokalizacji obiektów, w tym wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wysokości obiektów i wskaźników regulujących powierzchnię zabudowy terenu,
- wskaźników zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń Studium oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zasad przekształceń istniejącej zabudowy,
- zakaz stosowania na elewacjach materiałów wykończeniowych, takich jak: listwy plastikowe, blacha trapezowa i falista, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U-PP-PS**;
- zakaz lokalizacji otwartych placów składowych, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem **U-PP-PS**;

b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obejmujących: określenie zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasad ochrony przed hałasem, zasad ochrony powietrza, zasad ochrony wód podziemnych oraz zasad ochrony przyrody i krajobrazu;
 - utrzymanie terenów zieleni urządzonej,
 - wskazanie zakazu zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza; wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego;
 - ustalenie ochrony terenów z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - uwzględnia się drzewa pomnikowe
- W obszarze objętym planem nie występują:
- budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej,
 - obszary osuwania się mas ziemnych,
- obszar objęty planem położony jest w granicach :
- złoża węgla kamiennego „Piast” ID 299,
 - terenu górniczego „Bieruń II”,
 - obszaru górniczego „Bieruń II”.

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- wskazanie obiektów zabytkowych jako objętych ochroną w planie miejscowym i ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
 - wskazanie zabytkowych krzyży, kapliczek przydrożnych objętych ochroną w planie miejscowym oraz ustalenie dla nich zasad ochrony konserwatorskiej,
 - wskazanie pomników przyrody,
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:
W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie materiałów przekazanych przez organy opiniujące i uzgadniające projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych wskazuje się:
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym ryzyko wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniane są przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, z mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz aktami wykonawczymi do tej ustawy, natomiast w planie zawarto ustalenia odnośnie konieczności zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową.
- e) walory ekonomiczne przestrzeni:
Zgodnie z art.2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W projekcie planu ustalono korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Wyznaczono tereny rekreacyjno – sportowe, tereny zieleni urządzonej, wskazano tereny przestrzeni publicznych.
- f) prawo własności poprzez:
- analizę i uwzględnienie stanu istniejącego zagospodarowania terenów,
 - uwzględnienie w możliwym zakresie wydanych pozwoleń na budowę pod kątem zgodności z ustaleniami Studium,
 - uwzględnienie w możliwym zakresie złożonych wniosków,
 - ograniczenie do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych.
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- w obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - w obszarze objętym planem nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej,
 - wskazano tereny zamknięte – kolejowe,
 - w obszarze objętym planem utrzymano tereny istniejących dróg publicznych zapewniające właściwy system obsługi komunikacyjnej terenu oraz wskazano nową drogę dopełniającą układ komunikacyjny w obszarze objętym planem.
- h) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi, istniejącymi i projektowanymi,
 - utrzymanie terenów zielonych,
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
przez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków (w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej). Ogłoszenie zamieszczono:
- w prasie lokalnej
 - na stronie internetowej miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP),
 - na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta
- W odpowiedzi na ogłoszenie w prasie w ustawowym terminie złożono wnioski które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta zgodnie z procedurą.
- j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura formalno-prawna sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

l) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

W zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy, obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Plan umożliwia zaopatrzenie w wodę w oparciu o systemy gminnej sieci i urządzeń wodociągowych.

2. **W związku z art. 1, ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:** określenie standardów kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania w zakresie gospodarowania odpadami oraz:

- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- zachowanie terenów zieleni urządzonej,
- wskazanie przestrzeni publicznych,
- wskazanie nowych terenów pod zabudowę biorąc pod uwagę zgodność z ustaleniami Studium.

3. **W związku z art. 1, ust. 4**

a) kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono, poprzez:

- dogęszczenie struktury przestrzennej obszaru objętego planu korzystnym wskaźnikiem intensywności zabudowy,
- utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym planem - istniejący, ukształtowany systemu komunikacji drogowej, tworzący zhierarchizowany układ sieci dróg, poprzez drogi zbiorcze, drogi lokalne i drogi dojazdowe,
- utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem, obejmującego zróżnicowane formy, zabudowy transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej i kolejowej.

b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez:

- dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych w drogach,
- pozostawienie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, bez prawa zabudowy obiektami kubaturowymi poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- wyznaczenie szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających umożliwiającej realizację chodników i ścieżek rowerowych oraz miejsc postojowych.

c) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dn. 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2003 nr 166, poz. 1612), w szczególności uzupełnianie istniejącej zabudowy, uwzględniono poprzez

- uzupełnianie i dogęszczenie istniejącej zabudowy w obszarze objętym planem,
- kontynuację zabudowy w oparciu o istniejące i planowane ciągi komunikacyjne zapewniające jej integrację funkcjonalno – przestrzenną.

4. **Zgodność z wynikami analizy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowywaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą nr XII/3/2018 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 27 września 2018 roku w sprawie Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia wskazały na konieczność sporządzenia aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia oraz potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju miasta Bierunia. Priorytetową sprawą według dokonanej analizy jest dokonanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego biorąc pod uwagę: uwzględnienie możliwości rozwojowych miasta wynikających z „Aktualizacji Studium...”, uwzględnienie aktualnych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego (w tym górniczych, fizjograficznych), doprowadzenie do zgodności (nienaruszalności) z ustaleniami Aktualizacji Studium (art. 20 ust.1 ustawy o pizp), uwzględnienie oczekiwań mieszkańców wynikających ze złożonych wniosków, aktualizacja zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. **Wpływ na finanse publiczne**, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został określony w prognozie skutków finansowych wynikających z uchwalenia *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Uchwalenie planu powoduje określone skutki związane z poniesieniem wydatków na realizację ustaleń planu oraz związane z możliwością uzyskania dochodów.

W przypadku w/w planu jako źródła dochodów wskazano w prognozie:

- 1) przyrost podatku od nieruchomości,
- 2) uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej.

Natomiast jako koszty wskazano w prognozie:

- 1) budowę nowych połączeń drogowych,
- 2) wykupienie nieruchomości przeznaczonych na cel publiczny tj. pod drogi,
- 3) regulacje własności w istniejących drogach publicznych.

6. **Procedura formalno-prawna** sporządzenia w/w projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.
7. **Rozwiązania projektu planu nie naruszają ustaleń** „Aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bierunia”, przyjętej uchwałą Nr IV/1/2013 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia 25 kwietnia 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami.