

Projekt

z dnia 16 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BIERUNIU**

z dnia 29 maja 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru prób i rzeki Mlecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) oraz 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) oraz zgodnie z uchwałą Nr VIII/9/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru prób i rzeki Mlecznej, na wniosek Burmistrza Miasta Bierunia

**Rada Miejska w Bieruniu
stwierdzając nienaruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Bierunia”, przyjętego uchwałą Nr XIV/19/2023 Rady Miejskiej w Bieruniu z dnia
30 listopada 2023 r.,**

**uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic:
Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru prób i rzeki Mlecznej, zwany dalej „planem
miejscowym”**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Plan miejscowy obejmuje powierzchnię 197,84 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – stanowiący integralną częścią uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „**bezpośrednim sąsiedztwie działek**” – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegającą na posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;
- 2) „**dachu płaskim**” – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu połaci głównych – 12°;
- 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 1,5 m,

- b) wejściowych do budynku schodów i pochylni na maksymalną odległość – 2,5 m,
 - c) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,30 m,
 - d) budynków prefabrykowanych stacji transformatorowych;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć dopuszczane na danym terenie:
- a) funkcje zabudowy,
 - b) sposoby zabudowy i zagospodarowania, z wyłączeniem uzupełniającego sposobu zabudowy i zagospodarowania,
 - c) rodzaje działalności,
 - d) rodzaje przedsięwzięć;
- 5) „**usłudze uciążliwej**” – należy przez to rozumieć działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie oceny o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.);
- 6) „**uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania dopuszczane w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach:
- a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych – bez udziału przeznaczenia terenu:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz wydzielonych na powierzchni terenu miejsc do parkowania samochodów, dla których minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 1%,
 - dojeżdż i dojazdów, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 30%.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 8) **MW-MN** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 11) **MN-U-KSg** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub garaży;
- 12) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 13) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 14) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 15) **KSg-U** – teren garaży lub zabudowy usługowej;
- 16) **KSp-U** – teren parkingów lub zabudowy usługowej;

- 17) **KSp-ZP** – teren parkingów lub zieleni urządzonej;
- 18) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 19) **R** – teren rolniczy;
- 20) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 21) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
- 22) **ZL** – teren lasu;
- 23) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 24) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 25) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 26) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 27) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 28) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 29) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 30) **IK-ES** – teren infrastruktury kanalizacyjnej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż – 500 kW i nie większej niż – 2000 kW;
- 31) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków chroniony prawem miejscowym;
- 32) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż – 500 kW;
- 33) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – 110 kV;
- 34) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 20 kV;
- 35) granica pasa technologicznego od wodociągu magistralnego - DN 1500 mm.

2. Elementy planu miejscowego o charakterze informacyjnym oraz wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
- 2) granica korytarza spójności obszarów chronionych „Mleczna” (M21) (autor: CDPGŚ);
- 3) krzyże przydrożne wpisane do rejestru zabytków;
- 4) granica obszaru zdegradowanego (Uch. Nr IX/6/2016 z 29.09.2016 r.);
- 5) granica obszaru wymagającego rewitalizacji (Uch. Nr IX/6/2016 z 29.09.2016 r.);
- 6) granica pomiędzy złożem węgla kamiennego „Piast” (id 299) a złożem węgla kamiennego „Studzienice” (id 7389);
- 7) granica obszaru górniczego „Bieruń II”;
- 8) granica terenu górniczego „Bieruń II”;
- 9) granica terenu górniczego „Łędziny I”;
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) – poza obszarem mpzp;
- 11) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) – poza obszarem mpzp;
- 12) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);

- 13) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 14) granice proponowanych stref ochrony pośredniej od ujęć wód podziemnych:
 - a) na terenie zakładu „DANONE” Sp. z o.o.,
 - b) na terenie zakładu „Fiat Auto Poland” S. A.;
- 15) sieć napowietrzna wysokiego napięcia - 110 kV;
- 16) sieć napowietrzna średniego napięcia - 20 kV;
- 17) słupowa stacja trafo;
- 18) wnetrzowa stacja trafo;
- 19) sieć wodociągowa magistralna - DN 1500 mm.

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów określono w rozdziale 1 Ustalenia ogólne §2 ust. 1 pkt 6 ÷ 30 oraz w rozdziale 2 Ustalenia szczegółowe §4 ÷ §28 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
 - a) zachowanie zabudowy z innym przeznaczeniem niż ustalone w planie miejscowym, z możliwością jej remontu,
 - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, z możliwością dodatkowego przekroczenia ich obrysu w ramach termomodernizacji o maksymalnie – 0,30 m,
 - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z dachami o geometrii innej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością ich zachowania,
 - d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w sposób dodatkowo i jednorazowo (w czasie obowiązywania niniejszego planu miejscowego) odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi w zakresie:
 - wysokości zabudowy,
 - intensywności zabudowy,
 - powierzchni zabudowy,
 - powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) w przypadku prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.),
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.);

- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się zakaz lokalizowania działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.) z wyłączeniem:
- a) inwestycji celu publicznego,
 - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury kolejowej i kolejowych urządzeń radioł łączności oraz dróg niebędących celem publicznym,
 - c) zabudowy i parkingów o dowolnej powierzchni,
 - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, o których mowa w pkt 4;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j.: Dz.U. z 2014 r., poz. 112):
- a) na terenach **MW**, **MW-MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) na terenach **MW-U**, **MN-U**, **MN-U-KSg** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) na terenie **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
- a) na terenach **P-U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii aerotermalnej o mocy zainstalowanej nie większej niż – 500 kW,
 - b) na terenach: **B17.U**, **P-U**, **RM**, **IK-ES** dopuszczenie realizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż – 500 kW,
 - c) na terenie **IK-ES** dopuszczenie realizacji wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż – 500 kW i nie większej niż – 2000 kW,
 - d) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.) oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;
- 5) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż – 500 kW jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu **A3.IK-ES**;
- 6) w zakresie zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR), o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) ustala się:
- a) zakaz lokalizowania nowych zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego – A na terenie **B24.P-U**, w granicach którego dopuszcza się zachowanie takiego zakładu ze względu na magazynowanie łatwopalnych substancji niebezpiecznych, z dopuszczeniem prowadzenia w jego granicach robót budowlanych, w wyniku których powierzchnie magazynowe przewidziane do magazynowania łatwopalnych substancji niebezpiecznych nie będą wykraczały poza granice wydzielenia wewnętrznego – A,
 - b) zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR).

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 1 „Ustalenia ogólne” oraz rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące krzyże przydrożne wpisane do rejestru zabytków:
 - a) kamienny krzyż przydrożny, ul. Marcina 18/22, bud. I. ćw. XIX w. – rej. zab. Nr B/482/74 z 24.04.1974 r.,
 - b) kamienny krzyż przydrożny, przy skrzyżowaniu ul. Żwirki i Wigury oraz ul. Łysinowej, bud. 1861 r. – rej. zab. Nr B/484/74 z 24.04.1974 r.,
 - c) w obrębie zabytków, o których mowa w lit. a, b należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 2) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – kaplica architektoniczna, ul. Oświęcimska (w pobliżu nr 176), bud. 1866-68 r., w jej obrębie ustala się:
 - zachowanie wysokości budynku,
 - zachowanie bryły budynku,
 - zachowanie geometrii dachu,
 - zachowanie kompozycji i detalu architektonicznego na elewacji,
 - zachowanie stolarki drzwiowej,
 - zachowanie tynkowanych elewacji,
 - pokrycie dachu w formie w dachówki lub blachy łączonej na rąbek stojący,
 - b) 2 – budynek, ul. Oświęcimska 418, bud. 1905 r., w jego obrębie ustala się:
 - zachowanie wysokości budynku,
 - zachowanie bryły budynku,
 - zachowanie geometrii dachu,
 - zakaz docieplania elewacji z zewnątrz,
 - zachowanie kompozycji i detalu architektonicznego na elewacji,
 - stosowanie stolarki okiennej zgodnej z historycznym układem okien, z dopuszczeniem stosowania konstrukcji zespolonej szyb,
 - zachowanie tynkowanych płaszczyzn elewacji – w kolorze naturalnego tynku,
 - zachowanie ceglanych płaszczyzn elewacji,
 - pokrycie dachu w formie w dachówki.

6. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne: **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z rozdziałem 1 „Ustalenia ogólne” oraz rozdziałem 2 „Ustalenia szczegółowe” uchwały.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) w granicach planu miejscowego znajdują się złoża:
 - a) węgla kamiennego "Piast" (id 299),
 - b) węgla kamiennego "Studzienice" (id 7389);
- 2) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar górniczy "Bieruń II";

- 3) w granicach planu miejscowego znajdują się tereny górnicze:
- a) "Bieruń II",
 - b) "Łędziny I";
- 4) w granicach planu miejscowego znajduje się obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat);
- 5) w granicach planu miejscowego znajdują się proponowane strefy ochrony pośredniej od ujęć wód podziemnych:
- a) na terenie zakładu „DANONE” Sp. z o.o.,
 - b) na terenie zakładu „Fiat Auto Poland” S.A.;
- 6) w granicach planu miejscowego znajduje się strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.);
- 7) w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z:
- a) ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 697 z późn. zm.),
 - b) rozp. 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 wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 z późn. zm.);
- 8) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.);
- 9) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.);
- 10) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w zakresie – 70° ÷ 110°,
 - b) w przypadku braku możliwości zachowania parametru, o którym mowa w lit. a, dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) wysokiego napięcia – 110 kV po 15 m w każdą stronę od skrajnych przewodów linii,
 - b) średniego napięcia – 20 kV po 8 m w każdą stronę od skrajnych przewodów linii,
 - c) ustala się:

- nakaz ich uwzględnienia podczas zabudowy i zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
- zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

2) wyznacza się pas technologiczny od wodociągu magistralnego – DN 1500 mm po 10 m w każdą stronę od osi wodociągu, który należy uwzględnić podczas zabudowy i zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu miejscowego do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
- c) dopuszczenie lokalizowania:
 - przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - zbiorników bezodpływowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
- b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
- c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną wysokiego i średniego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi,
- b) zasilanie w energię elektryczną niskiego napięcia kablami ziemnymi,
- c) dopuszczenie lokalizowania stacji transformatorowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) dopuszczenie indywidualnego i zbiorowego zaopatrzenia w energię cieplną,
- b) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r. poz. 2624);

7) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 399 z późn. zm.).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak przedmiotu.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E7.MW, E11.MW, E14.MW, E16.MW, E21.MW, E28.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) na terenie **E28.MW** garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki:
 - a) w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - b) bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach: **E11.MW, E14.MW, E16.MW** budynków mieszkalnych – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,
 - b) na terenie **E7.MW** budynków mieszkalnych – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
 - c) na terenie **E21.MW** budynków mieszkalnych – 4 kondygnacje nadziemne – 13 m,
 - d) na terenie **E28.MW** budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne – 11 m,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - f) innej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach: **E11.MW, E14.MW, E16.MW** – 2,5,
 - na terenach **E7.MW, E21.MW** – 2,
 - na terenie **E28.MW** – 1,5,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji:
 - na terenach: **E11.MW, E14.MW, E16.MW** – 3,
 - na terenach **E7.MW, E21.MW** – 2,5,
 - na terenie **E28.MW** – 2,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 7) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do -30^0 ;
- 8) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - na terenie **E28.MW** garaży.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem E1.MW-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
- a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki:
- a) w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - b) bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 10 m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,5,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 30°;
- 8) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniami zbiorowym,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;

- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E26.MW-MN, E27.MW-MN, E30.MW-MN ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną albo;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - wielorodzinnych – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - jednorodzinnych – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5,
 - maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,
 - maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,5,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 30°;
- 8) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania **w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania **w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
- a) wolno stojącym – 600 m²,
 - b) bliźniaczym – 350 m²,
 - c) szeregowym – 200 m²;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodziną – 1200 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - wolno stojącym – 600 m²,
 - bliźniaczym – 350 m²,
 - szeregowym – 200 m²,

- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie:
 - wolno stojącym – 18 m,
 - bliźniaczym – 16 m,
 - szeregowym – 9 m,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 18 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D1.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzone;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 8) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600 m²;
- 2) bliźniaczym – 350 m²;
- 3) szeregowym – 200 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600 m²,
 - b) bliźniaczym – 350 m²,
 - c) szeregowym – 200 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie:

- a) wolno stojącym – 18 m,
- b) bliźniaczym – 16 m,
- c) szeregowym – 9 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: D4.MN, D5.MN, D6.MN, D7.MN, D8.MN, D9.MN, D10.MN, D11.MN, D12.MN, D13.MN, E19.MN, E23.MN, E32.MN, F12.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2,

- c) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 9) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600 m²;
- 2) bliźniaczym – 350 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600 m²,
 - b) bliźniaczym – 350 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie:
 - a) wolno stojącym – 18 m,
 - b) bliźniaczym – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem D2.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 7) geometria dachów, dachy płaskie;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z zabudową zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości z zabudową zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości z zabudową zgodną z przeznaczeniem terenu – 18 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F2.MN-U, F6.MN-U, F8.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- g) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2,
 - c) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 9) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniami zbiorowym,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600 m²,
 - b) bliźniaczym – 350 m²;
- 2) wyłącznie pod zabudowę usługową – 500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - wolno stojącym – 600 m²,
 - bliźniaczym – 350 m²,
 - b) wyłącznie pod zabudowę usługową – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w układzie:
 - wolno stojącym – 18 m,
 - bliźniaczym – 16 m,
 - b) wyłącznie pod zabudowę usługową – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego na terenach: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych na terenach: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U;
- 9) stacji kontroli pojazdów na terenach: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U;
- 10) myjni samochodowych na terenach: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U;
- 11) stacji paliw na terenach: A13.MN-U, B7.MN-U, B10.MN-U, C3.MN-U, D14.MN-U, D16.MN-U, D17.MN-U, D19.MN-U, E8.MN-U, E13.MN-U, E20.MN-U, E22.MN-U, E31.MN-U, F11.MN-U, F13.MN-U.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B15.MN-U-KSg ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub;
- 2) zabudowę usługową lub;
- 3) garaże.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8,
 - c) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 9) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 10) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,

d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
- c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniem zbiorowym,
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego,
 - zespołów garażowych.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:

- a) wolno stojącym – 600 m²,
- b) bliźniaczym – 350 m²;

2) wyłącznie pod zabudowę usługową – 500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (z jednym budynkiem mieszkalnym) w układzie:
 - wolno stojącym – 600 m²,
 - bliźniaczym – 350 m²,
- b) wyłącznie pod zabudowę usługową – 500 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w układzie:
 - wolno stojącym – 18 m,
 - bliźniaczym – 16 m,
- b) wyłącznie pod zabudowę usługową – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;

- 7) handlu opałem;
- 8) myjni samochodowych;
- 9) stacji paliw.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B17.U, E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U, E24.U, F16.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) na terenach **B17.U, E6.U** dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - na terenie **E6.U** – 3 kondygnacje nadziemne – 17 m,
 - na terenie **B17.U** – 3 kondygnacje nadziemne – 14,5 m,
 - na terenach: **E2.U, E4.U, E24.U, F16.U** – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - na terenach **E15.U, E17.U** – 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie **E6.U** – 1,8,
 - na terenie **B17.U** – 2,1,
 - na terenach: **E2.U, E4.U, E24.U, F16.U** – 1,2,
 - na terenach **E15.U, E17.U** – 0,6,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji:
 - na terenie **E6.U** – 2,4,
 - na terenie **B17.U** – 2,8,
 - na terenach: **E2.U, E4.U, E24.U, F16.U** – 1,8,
 - na terenach **E15.U, E17.U** – 0,6,
 - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) na terenie **B17.U** – 70%,
 - b) na terenach: **E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U, E24.U, F16.U** – 60%;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenach **E2.U, E4.U** – 20%,
 - b) na terenach: **E6.U, E15.U, E17.U** – 5%,
 - c) na terenach: **B17.U, E24.U, F16.U** – 15%;
- 7) geometra dachów, dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 8) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
- a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 9) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniem zbiorowym,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę usługową – 500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę usługową – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych na terenach: **E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U, E24.U**;

- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów na terenach: **B17.U, E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U;**
- 10) myjni samochodowych na terenach: **B17.U, E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U;**
- 11) stacji paliw na terenach: **B17.U, E2.U, E4.U, E6.U, E15.U, E17.U.**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B4.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dojścia,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna wszystkich kondygnacji – 0,3,
 - b) minimalna – 0,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometra dachów, dach dwuspadowy o nachyleniu – $40^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 7) kolorystyka dachów w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 8) pokrycie dachów w formie:
 - a) dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi zabudowy należy zlokalizować na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A1.P-U, A7.P-U, B2.P-U, B3.P-U, B16.P-U, B18.P-U, B24.P-U, B25.P-U, F1.P-U, F7.P-U, F9.P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe lub;

2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) wiaty,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) garaże,
- e) miejsca do parkowania,
- f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) na terenach **B18.P-U**, **B25.P-U** bocznic kolejowe,
- h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej, zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki:

- a) w odległości 1,5 m od tej granicy z terenem **B17.U**,
- b) bezpośrednio przy tej granicy z terenem **B17.U**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenach: **A1.P-U**, **A7.P-U**, **B2.P-U**, **B3.P-U**, **B16.P-U**, **B18.P-U**, **B24.P-U**, **F1.P-U**, **F7.P-U**, **F9.P-U** innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 15 m,
- ze względów technologicznych dopuszcza się na maksymalnie 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach działki budowlanej – 20 m,

b) na terenie **B25.P-U** innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 15 m,
- dopuszcza się poza granicami wydzielen wewnętrznego – B, C i strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej lokalizowanie budowli o wysokości – 25 m, na maksymalnie 10% powierzchni całej działki budowlanej, rozliczanej jako udział powierzchni maksymalnego rzutu poziomego tych budowli w powierzchni tej działki,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- na terenach: **B2.P-U**, **B24.P-U**, **B25.P-U** – poza granicami wydzielenia wewnętrznego – B i strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 45 m,
- na terenach: **A1.P-U**, **A7.P-U**, **B3.P-U**, **B16.P-U**, **B18.P-U**, **B25.P-U** – w granicach wydzielenia wewnętrznego – B i strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, **F1.P-U**, **F7.P-U**, **F9.P-U** – 15 m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,8,
- b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 2,4,
- c) minimalna – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- a) na terenach: **A1.P-U**, **A7.P-U**, **B2.P-U**, **B3.P-U**, **B16.P-U**, **B18.P-U**, **B24.P-U**, **F1.P-U**, **F7.P-U**, **F9.P-U** – 15%,

b) na terenie **B25.P-U**:

- w granicach strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
- rozliczanej łącznie w strefie i poza strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) geometra dachów – dowolna;

8) kolorystyka dachów w tonacji:

- a) czerwieni,
- b) brązu,
- c) bieli,
- d) grafitu,
- e) szarości;

9) pokrycie dachów – dowolne;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące jednocześnie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
- b) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
- c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniem zbiorowym,
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku niegarażowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) na terenie **B25.P-U** w granicach wydzielenia wewnętrznego – B i strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej zakaz realizacji strefy załadunku i rozładunku;
- 2) w granicach strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami **B22.R, B26.KDW** nakaz wykonania nasadzeń w formie zwartej zieleni, składającej się z co najmniej jednego rzędu roślin:
 - a) w minimalnych odległościach względem siebie – 5 m (mierzonych w osiach pni),
 - b) o przewidywanym wzroście minimum – 15 m,
 - c) sadzonkami o wysokości minimum – 3 m;

- 3) nakaz realizacji budowli w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum – 7 m przewidzianych do wegetacji roślinności pnącej:
- a) na terenie **B18.P-U** od strony terenów **B19.ZNU, B22.R,**
 - b) na terenie **B25.P-U** od strony terenów **B22.R, B26.KDW,**
 - c) na terenie **B25.P-U** w granicach wydzielenia wewnętrznego – D od strony terenów: **B3.P-U, B6.RM, B24.P-U** z dopuszczeniem realizacji przejazdów bramnych,
 - d) na terenie **B25.P-U** w granicach wydzielenia wewnętrznego – E od strony terenów: **2.KDZ, B18.P-U;**
- 4) dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);
- 5) na terenach: **B16.P-U, B18.P-U, F1.P-U, F7.P-U, F9.P-U** zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 6) zakaz lokalizowania usług:
- a) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych,
 - b) handlu opalem.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zakaz powiązania działek z komunikacyjnym (samochodowym) układem zewnętrznym na terenie B25.P-U z terenami:

- 1) **2.KDZ** – poprzez wydzielenie wewnętrzne – E i teren **B18.P-U;**
- 2) **17.KDD** – poprzez tereny: **B15.MN-U-KSg, B16.P-U, B17.U;**
- 3) **26.KDD** – poprzez tereny **B16.P-U, B17.U;**
- 4) **B26.KDW.**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E25.KSg-U, E29.KSg-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) garaże lub;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8,

- c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 7) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 8) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług związanej z zamieszkaniem zbiorowym,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;

- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami A10.KSp-U, C8.KSp-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) parkingi lub;
- 2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8,
 - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 7) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 8) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- c) gontu,
- d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m² powierzchni użytkowej usług innych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000 m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 16 m.

5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania usług:

- 1) uciążliwych;
- 2) kremacji zwłok ludzkich i zwierzęcych;
- 3) zakładów pogrzebowych;
- 4) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 5) handlu hurtowego;
- 6) związanych ze składowaniem sypkich materiałów oraz kruszyw budowlanych;
- 7) handlu opałem;
- 8) warsztatów samochodowych;
- 9) stacji kontroli pojazdów;
- 10) myjni samochodowych;
- 11) stacji paliw.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami C7.KSp-ZP, E5.KSp-ZP ustala się przeznaczenie pod:

- 1) parking lub;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 4) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do – 45°;
- 5) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 6) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem B6.RM ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) garaże,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m,
 - c) innej – 16,5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,8,
 - c) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

- 6) geometra dachów, dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu do -45° ;
- 7) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) grafitu,
 - d) szarości;
- 8) pokrycie dachów: jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
 - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący,
 - c) gontu,
 - d) łupka lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do łupka;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w gospodarstwie rolnym (nie uwzględniając w tym miejsc do parkowania, o których mowa w lit. a),
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących i wbudowanych w bryłę budynku niegarażowego.

3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizowania działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt o obsadzie przekraczającej – 50 DJP.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A12.R, B22.R, C4.R ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:
 - a) gruntów ornych,
 - b) sadów,
 - c) łąk trwałych,
 - d) pastwisk trwałych,
 - e) rowów;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: E10.ZP, E18.ZP, F3.ZP, F18.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 9 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A2.ZNU, A4.ZNU, A6.ZNU, A9.ZNU, B19.ZNU ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) dojścia, dojazdy na terenach A6.ZNU, A9.ZNU,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A11.ZL, B20.ZL, B21.ZL, B23.ZL, C2.ZL, C5.ZL, C6.ZL ustala się przeznaczenie pod las.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem C1.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) przejazdy drogowo-kolejowe,
 - b) wiaty,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) miejsca do parkowania,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 50 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDZ, 7.KDZ, 8.KDZ, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL, 12.KDL, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 32.KDD, 33.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne:

- 1) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem – **KDZ**;
- 2) klasy lokalnej, oznaczone symbolem – **KDL**;
- 3) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem – **KDD**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 20 m.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: A5.KDW, A8.KDW, B5.KDW, B8.KDW, B9.KDW, B11.KDW, B12.KDW, B13.KDW, B14.KDW, B26.KDW, D3.KDW, D18.KDW, E9.KDW, F5.KDW, F10.KDW, F15.KDW, F17.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: B1.KPR, D15.KPR, E3.KPR, E12.KPR, F4.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem F14.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

- a) wiaty,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) miejsca do parkowania,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – inne niż wodociągowe,
- f) zieleń urządzona;

- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,
 - b) miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach terenu,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem A3.IK-ES ustala się przeznaczenie pod:

- 1) infrastrukturę kanalizacyjną lub;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej większej niż - 500 kW i nie większej niż - 2000 kW.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) wiaty,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – inne niż kanalizacyjne,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,
 - b) maksymalna wszystkich kondygnacji – 1,2,
 - c) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) geometra dachów – dowolna;
- 7) kolorystyka dachów: jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych w tonacji:
 - a) czerwieni,
 - b) brązu,
 - c) bieli,
 - d) grafitu,
 - e) szarości;
- 8) pokrycie dachów – dowolne;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na teren,

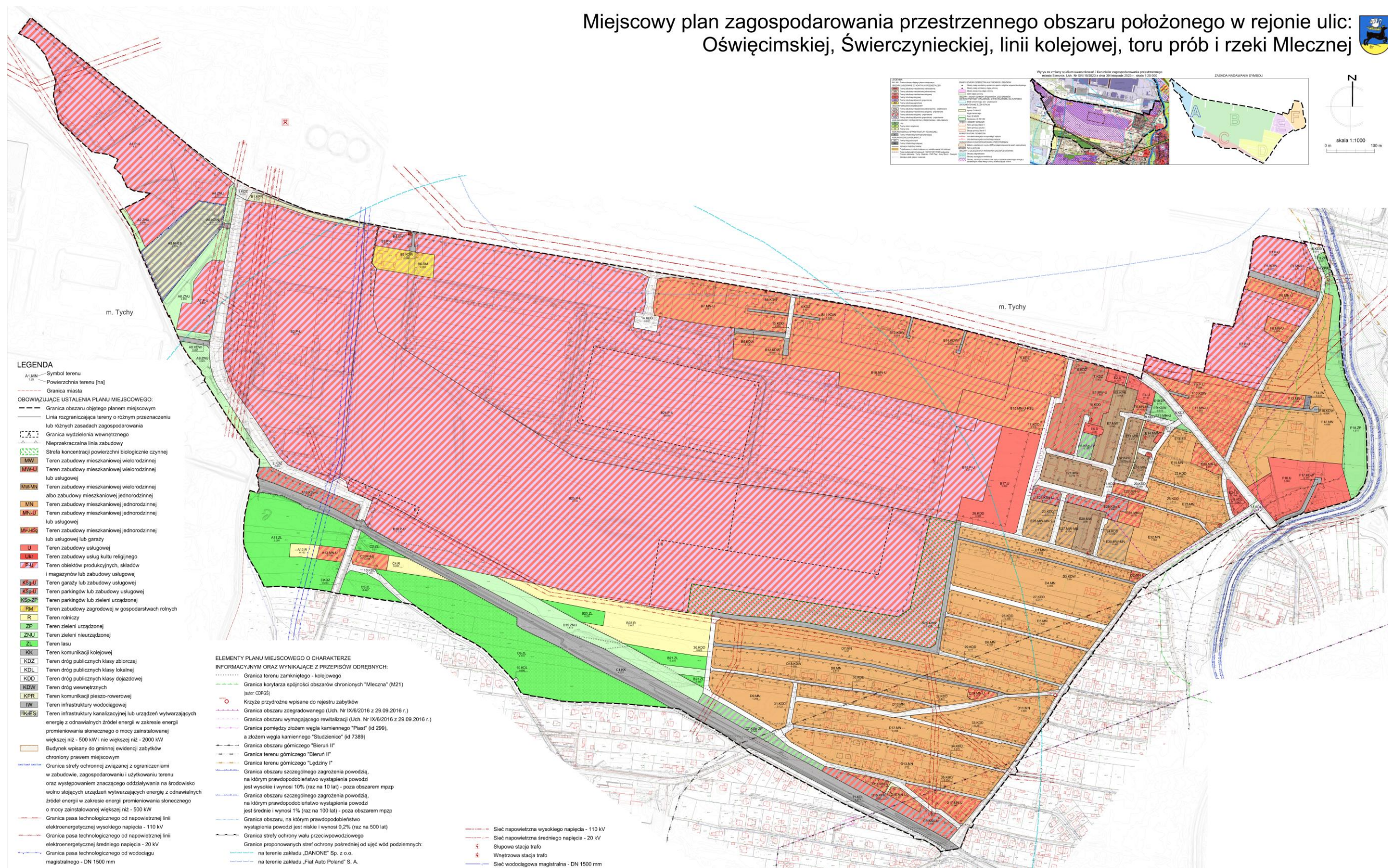
- b) miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach terenu,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic:
Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru prób i rzeki Mlecznej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 29 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru
prób i rzeki Mlecznej**

Rada Miejska w Bieruniu, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), 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), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Świerczyńskiej, linii kolejowej, toru prób i rzeki Mlecznej.

Lp.	Nr uwag i z rozstrzygnięcia Burmistrza	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU					
1.	1.	Osoba nr 1	Wniesiono o zaprzestanie planów budowy hal i rozszerzenia terenów inwestycyjnych na obszarze toru próbnego.	B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Teren tzw. „toru prób” od wielu lat w dokumentach planistycznych był uznawany za teren przeznaczony pod szeroko rozumianą działalność gospodarczą (tj. działalność: produkcyjną, składową, magazynową i usługową), w tym w nieobowiązującym na dzień dzisiejszy planie ogólnym (Uch. Nr III/4/94 z dnia 23 lutego 94 r.) oraz wszystkich edycjach studium, w tym obecnie obowiązującym (Uch. Nr XIV/19/2023 z dnia 30 listopada 2023 r.). Ponadto w ewidencji gruntów i budynków nieruchomości gruntowa obejmująca „tor prób” posiada użytek Ba – tj. teren przemysłowy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że gmina w celu wywiązywania się ze swoich statutowych zadań oraz konieczności podnoszenia standardu życia mieszkańców musi zabezpieczyć na te cele środki finansowe (w tym wypadku z należnych podatków), a także ważąc interes stron, tj. przyszłych inwestorów i mieszkańców uznaje za zasadne uwagę odrzucić, przy założeniu, że zapisy dotyczące wskaźników i parametrów dla terenu B25.P-U mogą ulec zmianie na korzyść mieszkańców.
2.	2.	Osoba nr 2	Wniesiono uwagi w zakresie zapisów i rysunku projektu miejscowego planu dla terenu oznaczonego symbolem „B25.P-U”: 1.usunięcie na terenie „B25.P-U” strefy wydzielienia wewnętrznego „B”, w której ustalono zakaz realizacji strefy załadunku i rozładunku; 2.usunięcie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej na styku z terenami „B19.ZNU” (tereny zieleni nieurządzonej) – <i>aktualnie terenem B22.R (teren rolniczy)</i> ; 3.usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej terenu „B25.P-U” ustalonej w odległości ok. 45 m od terenu B19.ZNU – <i>aktualnie terenu</i>	Działki nr: 363/31, 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74 i 2235/74 na terenach B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Przyjęte rozwiązania stanowią wypracowany kompromis pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców a przyjętymi warunkami inwestycyjnymi dla przyszłych inwestorów. Odsunięcie linii zabudowy czy wprowadzenie strefy koncentracji PBC stanowi element ochrony mieszkańców przed presją jaką niewątpliwie będzie generowała działalność gospodarcza prowadzona na terenie B25.P-U. Wprowadzenie elementów ochrony jest o tyle istotne, że na dzień dzisiejszy mieszkańcy już się skarżą na skutki dotychczas prowadzonej działalności na terenie B24.P-U.

			B22.R (teren rolniczy); 4.usunięcie ograniczenia wysokości zabudowy opisanej w par. 13 ust. 2 pkt 3 lit. "b" w związku z wnioskowaną w pkt 1 likwidacją strefy wydzielenia wewnętrznego „B”.		
3.	3.	Osoba nr 3	Wniesiono uwagi w zakresie zapisów i rysunku projektu miejscowego planu dla terenu oznaczonego symbolem „B25.P-U”: 1.usunięcie na terenie „B25.P-U” strefy wydzielenia wewnętrznego „B”, w której ustalono zakaz realizacji strefy załadunku i rozładunku; 2.usunięcie strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej na styku z terenami „B19.ZNU” (tereny zieleni nieurządzonej) – <i>aktualnie terenem B22.R (teren rolniczy)</i> ; 3.usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowej terenu „B25.P-U” ustalonej w odległości ok. 45 m od terenu B19.ZNU – <i>aktualnie terenu B22.R (teren rolniczy)</i> ; 4.usunięcie ograniczenia wysokości zabudowy opisanej w par. 13 ust. 2 pkt 3 lit. "b" w związku z wnioskowaną w pkt 1 likwidacją strefy wydzielenia wewnętrznego „B”; 5.zmianę zapisu par. 13 ust. 2 pkt 6 lit. "b" określającego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej rozliczanej łącznie w strefie i poza strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej poprzez jej zmniejszenie do 10%; 6.uzupełnienie par. 3 ust. 9 pkt 1, dotyczącego pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, o zapis „d) dopuszczalna jest zmiana przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych i zamiana linii napowietrznych na kablowe w porozumieniu z ich właścicielem”.	B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt: 1, 2, 3, 4, 5 – uzasadnienie zgodne z uwagą nr 2. Uwaga bezzasadna/nieuwzględniona w zakresie pkt 6. Plan dopuszcza możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i nie wprowadza ograniczeń robót budowlanych w zakresie ewentualnej rozbiórki obiektów istniejących. Zatem w konsekwencji możliwa jest zmiana przebiegu istniejącej sieci napowietrznej lub wykonanie jej jako kabla ziemnego. Ponadto plan miejscowy nie może wprowadzać zapisów warunkowych, tj. uzależniać ustalenia planu miejscowego w zakresie strefy technicznej od istnienia albo nieistnienia napowietrznej sieci elektroenergetycznej.
4.	4.	Osoba nr 4	Wniesiono o wprowadzenie wysokości zabudowy nieprzekraczającej 12 m na całym obszarze „toru prób”. Wprowadzenie zakazu powstania usług uciążliwych, przetwórstwa i innych magazynów, wpływających w sposób negatywny na środowisko i lokalną społeczność.	Działka nr 2235/74, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga uwzględniona w części. W ramach zmniejszenia presji możliwej do realizacji zabudowy na terenie B25.P-U na sąsiednią zabudowę mieszkaniową powiększona została strefa wydzielenia wewnętrznego w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m o około 300 m na zachód, do wysokości terenu D7.MN. Projekt planu miejscowego nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć (P-U) mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, ponadto wprowadzony został szereg instrumentów chroniących sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Niezależnie od powyższego ewentualna uciążliwość musi się zamykać a granicy działki własnej inwestora.
5.	5.	Osoba nr 5	Działki znajdują się przy ulicy Oświęcimskiej, ul. Świerczyńskiej i stanowią własność Stellantis Tychy. Wniesiono o pozostawienie terenu zielonego z możliwością utworzenia ciągu pieszego wzdłuż całej długości (zachodnia część) działki.	Działka nr 364/32, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	W kontekście istniejącej ścieżki rowerowej w ul. Świerczyńskiej oraz planach budowy w ul. Oświęcimskiej propozycja jest nieuzasadniona. Ponadto wprowadzenie takiej „bariery” ograniczy ewentualny rozwój prowadzonych działalności na terenie B2.P-U w kierunku wschodnim (tj. na terenie B25.P-U).
6.	6.	Osoba nr 5	Wniesiono o utworzenie dojazdu wyłącznie od ulicy Świerczyńskiej do „toru prób”. W przypadku inwestycji na tych terenach ruch samochodowy zostanie rozładowany przez istniejące skrzyżowanie ul. Oświęcimskiej z ul. Świerczyńską, tym samym nie będzie potrzeby budowy nowego skrzyżowania w rejonie wymienionych działek.	Działka nr 364/32 i nr 2235/74, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Plan dopuszcza możliwość powiązania komunikacyjnego terenu B25.U-P z ul. Świerczyńską (na zakręcie powyżej przejazdu kolejowego – poza wydzieleniem wewnętrznym E) oraz z ul. Oświęcimską. Od strony z ul. Oświęcimską zjazd funkcjonował zgodnie z porządkiem prawnym – zatem wprowadzenie w tym zakresie ograniczenia skutkowałoby pozbawieniem strony prawa już nabytego.

					Ponadto ze względu na skalę terenu oraz względy bezpieczeństwa zasadne jest utrzymanie dwóch – powyższych rozwiązań komunikacyjnych.
7.	7.	Osoba nr 5	Działki znajdują się przy ulicy Oświęcimskiej, Os. Wygoda i stanowią własność Stellantis Tychy. Wniesiono o utworzenie na wymienionych działkach strefy buforowej i likwidację dojazdu do „toru prób”. Uzasadniono, iż zmiana pozwoli na prowadzenie gospodarstwa rolnego.	Działka nr 363/31 i nr 364/32, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 6. Strona nie wyjaśniła co rozumie przez strefę buforową.
8.	9.	Osoba nr 5	Działki znajdują się przy ulicy Oświęcimskiej i stanowią własność Stellantis Tychy (Tor Prób). Biorąc pod uwagę wysokości budynków przemysłowych znajdujących się w najbliższej okolicy „toru” wniesiono o zmniejszenie wysokości zabudowy z 25 m do 10-12 m. Rozwiązanie spowoduje wkomponowanie zabudowy w stan istniejącej w mieście Bieruń.	Działka nr 2235/74 i nr 364/32 B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga uwzględniona w części. W ramach zmniejszenia presji możliwej do realizacji zabudowy na terenie B25.P-U na sąsiednią zabudowę mieszkaniową powiększona została strefa wydzielenia wewnętrznego w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m o około 300 m na zachód, do wysokości terenu D7.MN.
9.	10.	Osoba nr 6	Wniesiono o wprowadzenie wysokości linii zabudowy nieprzekraczającej 12 m na całym obszarze „toru prób”. Wprowadzenie zakazu powstania usług uciążliwych, przetwórstwa i innych, mogących w sposób negatywny oddziaływać na środowisko i lokalną społeczność.	Działka nr 2235/74, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga uwzględniona w części. Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 4.
10.	11.	Osoba nr 7	Wniesiono o wprowadzenie wysokości linii zabudowy nieprzekraczającej 12 m na całym obszarze „toru prób”. Wprowadzenie zakazu powstania usług uciążliwych, przetwórstwa i innych, mogących w sposób negatywny oddziaływać na środowisko i lokalną społeczność.	Działka nr 2235/74, B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga uwzględniona w części. Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 4.
11.	12.	Osoba nr 8	Wniesiono o usunięcie z posesji drogi D18.KDW oraz drogi 36.KDD. Uzasadniono brakiem zgody na ww. drogi i linie energetyczne.	Działka 2148/101, 36.KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej, D18.KDW – teren drogi wewnętrznej	Uwaga uwzględniona w części, w zakresie D18.KDW (plac do zawracania samochodów został usunięty). Przebieg drogi 36.KDD jest zgodny z założeniami obowiązującego planu miejscowego. Stanowi ponadto istotny element układu komunikacyjnego dróg publicznych, które mają na celu racjonalizować obsługę komunikacyjną terenów na zachód od ul. Marcina, w tym zbierać ruch z wąskich dróg bezpośrednio obsługujących zabudowę mieszkaniową i wyprowadzać na ul. Marcina.
DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU					
12.	1.1	Osoba nr 1	1.Powiększyć bufor zieleni na terenie.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	<u>Pozostała część stanowiska interesariusza ma charakter uzasadnienia do wniesionych uwag.</u> Dot. 1. Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Dot. 2. Uwaga wykracza poza istotę MPZP. Dot. 3. Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy, brak możliwości wprowadzenia postulowanego zapisu do MPZP, wykracza poza jego istotę.
	1.2		2.Przygotować plan nasadzeń, który szedłby w parze z ekologią i estetyką, poprzez dobór właściwych gatunków.		
	1.3		3.Chronić drzewa istniejące przed wycinką.		
13.	2.1.	Osoba nr 5	1.Zaprojektować dojazd do terenu B25.P-U od strony ul. Świerczyńskiej przez teren B2.P-U .	B2.P-U, B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Dot. 1 i 2. Realizacja postulowanej drogi o długości ok. 260 m, która musiałaby przebiegać po gruncie nienależącym do gminy to znaczący koszt. Biorąc pod uwagę fakt, że zmiana zasad dojazdu skutkowałaby ograniczeniem praw już nabytych przez właściciela terenu B25.P-U, to koszty jej realizacji spoczywałyby na gminie. Dot. 3. Wprowadzenie postulatu wyłączyłoby z użytkowania istniejący dojazd. W celu realizacji ochrony interesariusza ustala się nakaz realizacji bariery ochronnej o wysokości 7 m na terenie B25.P-U na wysokości dz. nr 305/28, 307/29, 309/30, 311/31.
	2.2		2.Zrezygnować z dojazdu (bezpośredniego) od ul. Oświęcimskiej.		
	2.3		3.Wprowadzić pas ochronny (strefę buforową) o szerokości 15 – 20 m na terenie B25.P-U od terenu B6.RM w postaci terenu o innym przeznaczeniu niż produkcyjno – usługowe.		

14.	4.	Osoba nr 5	Zmienić przeznaczenie działki z P-U na RM (zabudowa zagrodowa).	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej dz. nr 311/31	Brak zgodności z ustaleniami studium.
15.	5.1	Osoba nr 9	1.Brak zgody na wykonanie zjazdu do terenu B25.P-U z terenu 2.KDZ (ul. Świerczyńskiej) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego.	B2.P-U, B18.P-U, B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, 2.KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej.	Dot. 1. Wprowadzenie postulowanego ograniczenia skutkowałoby brakiem możliwości realizacji alternatywnego powiązania z publicznym układem komunikacyjnym, rozwiązanie takie mogłoby stanowić kluczowe ograniczenie w zakresie wykonania np. drogi pożarowej lub reagowania w innych niemożliwych do przewidzenia na dzisiaj sytuacjach kryzysowych. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariusza, przesunięto możliwość włączenia komunikacyjnego terenu 2.KDZ z B25.P-U w kierunku zachodnim i wprowadzono ograniczenie w tym zakresie na pozostałym odcinku. Dot. 2. Realizacja postulowanej drogi o długości ok. 260 m, która musiałaby przebiegać po gruncie nienależącym do gminy to znaczący koszt. Biorąc pod uwagę fakt, że zmiana zasad dojazdu skutkowałaby ograniczeniem praw już nabytych przez właściciela terenu B25.P-U, to koszty jej realizacji spoczywałyby na gminie. Dot. 3. Realizację ewentualnej bocznicę wpisuje się w politykę zrównoważonego transportu polegającą na ograniczeniu ruchu samochodowego na rzecz kolejowego. Miałoby to istotne – pozytywne znaczenie z punktu widzenia innych wnoszonych postulatów dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu B25.P-U i związanej z nią uciążliwością. Dot. 4. Uwaga uwzględniona w części. Realizacja wnoszonego postulatu skutkowałaby uniemożliwieniem realizacji ewentualnej bocznicę kolejowej oraz realizacji funkcjonalnej ciągłości pomiędzy terenami B18.P-U a B25.P-U. Przyjęte obecnie rozwiązanie stanowi kompromis uwzględniający interes wszystkich interesariuszy. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariusza, wprowadzono nakaz realizacji bariery ochronnej o wysokości minimum 7 m na odcinku ok 135 m – na kluczowym obszarze, w sąsiedztwie zakrętu przy przejeździe kolejowym na ul. Świerczyńskiej. Dot. 5. Na wstępie należy zaznaczyć, że przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany na wcześniejszym etapie prac planistycznych kompromis. Generalnie na terenie B24.P-U zabudowa ma wysokość na poziomie 13 – 14 m oraz w części 15 m. Biorąc pod uwagę realne potrzeby inwestycyjne, fakt że teren B25.P-U jest nachylony w kierunku południowym – co w konsekwencji zniweluje realne poczucie ewentualnej różnicy w wysokościach budynków, a także fakt, że w projekcie MPZP już został uwzględniony szereg postulatów mieszkańców, zasadne jest utrzymanie wysokości do – 15 m - jako skrajni. Utrzymuje się ponadto ustalenie umożliwiające realizację poza granicami wydzielen wewnątrznych – B, C i strefy koncentracji PBC budowli o wysokości – 25 m na maksymalnie 10% powierzchni całej działki budowlanej, rozliczanej jako udział powierzchni maksymalnego rzutu poziomego tych budowli w powierzchni tej działki. Jest to kluczowy warunek dający możliwość realizacji działalności nie tylko składowych i magazynowych, które są niezwykle istotne z punktu widzenia zachodzących przemian
	5.2		2.Zaprojektować dojazd do terenu B25.P-U od strony ul. Świerczyńskiej przez teren B2.P-U przy dz. nr 320/31, 318/30.		
	5.3		3.Brak zgody na realizację bocznicę kolejowej od strony ul. Świerczyńskiej na terenach B18.P-U, B25.P-U .		
	5.4		4.Wykonać ekran dźwiękochłonny o wys. min 4,5 m na całym terenie B25.P-U od strony południowej.		
	5.5		5.Maksymalna wysokość zabudowy 14 m.		

					gospodarczych (ustalenie to nie dotyczy budynków).
16.	6.2	Osoba nr 10	1.Zmienić przeznaczenie terenu C7.KSp-ZP na ZP od dz. nr 2059/148.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, C7.KSp-ZP – teren parkingów lub zieleni urządzonej.	Uwaga uwzględniona w części do wysokości terenu 36.KDD. Zasadne jest zabezpieczenie terenu pod możliwość realizacji parkingu w związku z realizacją pobliskiego przystanku kolejowego.
17.	7.1	Osoba nr 11	1.Brak zgody na wykonanie zjazdu do terenu B25.P-U z terenu 2.KDZ (ul. Świerczyńskiej) w sąsiedztwie przejazdu kolejowego.	B2.P-U, B18.P-U, B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, 2.KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej.	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 15.
	7.2		2.Zaprojektować dojazd do terenu B25.P-U od strony ul. Świerczyńskiej przez teren B2.P-U przy dz. nr 320/31, 318/30.		
	7.3		3.Brak zgody na realizację bocznic kolejowej od strony ul. Świerczyńskiej na terenach B18.P-U, B25.P-U .		
	7.4		4.Wykonać ekran dźwiękochłonny o wys. min 4,5 m na całym terenie B25.P-U od strony południowej.		
	7.5		5.Maksymalna wysokość zabudowy 14 m.		
18.	8.	Osoba nr 5	Zaprojektować dojazd do terenu B25.P-U od strony ul. Świerczyńskiej przez teren B2.P-U na dz. nr 320/31 oraz wykonanie wzdłuż tej drogi ekranów akustycznych.	B2.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagami nr 13.1, 13.2.
19.	9.1	Osoba nr 12	1.Oddalić max. przyszłą zabudowę na terenie B25.P-U od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Dot. 1. Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Dot. 2. Uwaga uwzględniona w części. Wprowadzony został zapis nakazujący realizację budowli w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum – 7 m przewidzianych do roślinności pnącej od strony terenów B22.R, B26.KDW. Dot. 3. Uwaga ma charakter ogólnikowy, jej intencja wykracza poza istotę MPZP. Dot. 4. Uwaga ma charakter ogólnikowy, niezależnie od powyższego stosowne zapisy zostały już wprowadzone. Dot. 5. Uwaga ma charakter ogólnikowy, brak wskazanego parametru. Dot. 6. Uwaga wykracza poza istotę MPZP.
	9.2		2.Wybudować ekrany akustyczne 10 m za istniejącym pasem zieleni samozasadzonej.		
	9.3		3.Wprowadzić dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej zimo-zielonej na terenach przygranicznych z osiedlami mieszkaniowymi.		
	9.4		4.Zablokować ruchu pojazdów, budowy ramp rozładunkowych od strony ul. Słowiańskiej.		
	9.5		5.Obsadzić wysokość oświetlenia przyszłych hal.		
	9.6		6.Zablokować umieszczanie elementów wiatrowych wentylatorów na budynkach od strony ul. Słowiańskiej.		
20.	10.1	Osoba nr 13	1.Utrzymać i dodatkowo nasadzić zimo-zielone drzewa na terenach granicznych z terenami mieszkaniowymi.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Dot. 1, 2 Uwaga ma charakter ogólnikowy, jej intencja wykracza poza istotę MPZP. Dot. 3. Uwaga ma charakter ogólnikowy, brak wskazanego parametru.
	10.2		2.Wzbogacić tereny zielone otaczające teren B25.P-U .		
	10.4		3.Obsadzić wysokość oświetlenia przyszłych hal.		
21.	14.	Osoba nr 14	Wykonać ekrany ochronne od południa i wschodu na terenie B25.P-U , o wysokości 7 m.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uwaga uwzględniona w części. Wysokość barier ochronnych została podwyższona do 7 m, natomiast ich przebieg został utrzymany zgodnie z projektem MPZP wyłożonym do publicznego wglądu tj. na całym odcinku od strony terenów B26.KDW, B19.ZNU i B22.R oraz dodatkowo został wprowadzony nakaz ich realizacji na odcinku ok. 135 m na kluczowym obszarze, w sąsiedztwie zakrętu przy przejeździe kolejowym na ul. Świerczyńskiej.
22.	15.	Osoba nr 15	Wykonać ekrany ochronne od południa i wschodu na terenie B25.P-U , o wysokości 7 m.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 21.

				usługowej.	
23.	16.	Osoba nr 8	Usunąć drogę D20.KDW z dz. nr 2146/101, 2147/101.	D20.KDW (aktualnie D18.KDW) – teren drogi wewnętrznej.	Uwaga uwzględniona w części. Przebieg został zachowany zgodnie z obowiązującym MPZP. Zrezygnowano z odcinka wzdłuż zachodniej granicy od terenu D19.MN-U. Przyjęte rozwiązanie komunikacyjne stanowi istotny element związany z racjonalną obsługą działek już zabudowanych i przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Racjonalizuje ono pod względem ekonomicznym przyszłe wydzielanie działek pod obsługę komunikacyjną. Przewiduje realizację drogi od frontu działek budowlanych, co 2 rzędy tych działek.
24.	18.	Osoba nr 8	Zmienić przeznaczenie z dz. nr 2148/101 na tereny rolne lub zabudowy mieszkaniowej.	B19.ZNU – teren zieleni nieurządzonej.	Uwaga uwzględniona w części. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową – niezgodne z ustaleniami studium.
25.	22.	Osoba nr 16	Przeznaczyć dz. nr 909/89 pod R – tereny rolnicze, w przyszłości przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną.	D7.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, B19.ZNU – teren zieleni nieurządzonej, 36.KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej.	Uwaga uwzględniona w części. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinną – niezgodne z ustaleniami studium.
26.	23.1	Osoba nr 17	1.Dopuszczyć lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - elektrowni fotowoltaicznych oraz magazynów energii, o mocy zainstalowanej przekraczającej 1000 kW.	A1.P-U, A7.P-U, B2.P-U, B3.P-U, B16.P-U, B18.P-U, B25.P-U, F1.P-U, F7.P-U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Dot. 1. W ramach racjonalnego gospodarowania terenami, w granicach których przyszłe działalności są kluczowe z punktu widzenia budżetu miasta, zasadne jest wprowadzenie ustaleń racjonalizujących ich wykorzystanie. W świetle skutków podatkowych dla gmin z tytułu zainwestowania terenów panelami fotowoltaicznymi oraz w szczególności biorąc pod uwagę atrakcyjną lokalizację terenów o symbolu P-U, zasadne jest ograniczenie lokalizacji paneli fotowoltaicznych na gruncie, na rzecz realizacji budynków, na których mogą być one zainstalowane bez ograniczeń. Dot. 2. Uwaga bezzasadna, projekt MPZP umożliwia realizacji takich obiektów i urządzeń.
	23.2		2.Dopuszczyć lokalizowanie obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe (GPO, GPZ), doziemne sieci elektroenergetyczne średnich, wysokich i najwyższych napięć stanowiące przyłącza elektroenergetyczne.		
27.	24.1	Osoba nr 18	1.Wprowadzić zakaz lokalizowania przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami na terenach: B18.P-U, B24.P-U B25.P-U – analogicznie jak dla terenów B16.P-U, B18.P-U, F1.P-U, F7.P-U, F9.P-U . Interesariusz stwierdza, że jest to również dopuszczenie składowania odpadów.	B18.P-U, B24.P-U B25.P-U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Dot. 1. Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Projekt MPZP nie dopuszcza składowania odpadów. Dot. 2. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia konieczność zabezpieczenia miejsc do parkowania na terenie E1.MW-U od strony terenu 17.KDD. Należy zwrócić uwagę, że zasadniczą część drogi 17.KDD została wydzielona z dz. nr 2313/20 – nr przed dokonaniem podziału. Niezależnie od powyższego wprowadza się korektę podniesionego przez interesariusza „załamania”.
	24.2		2.Uwaga ma charakter pytania: dlaczego droga 17.KDD ma załamanie na dz. nr 850/17 a nie została poprowadzona dalej po dz. nr 2943/20.		
28.	25.1	Osoba nr 19	1.Dopuszczyć realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Dot. 1, 2, 3, 4. Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Liberalizacja zapisów, które wpłyną na zwiększenie presji przyszłych inwestycji realizowane w granicach terenu B25.P-U na tereny sąsiednie, w szczególności przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wpłynie negatywnie na odbiór społeczny przyjętych rozwiązań w projekcie MPZP, co w konsekwencji może doprowadzić do jego nieuchwalenia. Dot. 3. Uwaga uwzględniona częściowo wyłącznie w zakresie ograniczenia wykonania nasadzeń w formie zwartej zieleni do jednego rzędu nasadzeń.
	25.2		2.Usunąć strefy zakazu załadunku i rozładunku na rzecz wykonania jednego rzędu nasadzeń o szerokości 5 m oraz obiektów budowlanych w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum 5 m przewidzianych do roślinności pnącej.		
	25.3		3.W granicach strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami B26.KDW, B19.ZNU (aktualnie B22.R) ograniczyć wykonanie nasadzeń w		

	25.4		<p>formie zwartej zieleni, składającej się z co najmniej pięciu rzędów roślin nasadzonych do jednego rzędu nasadzeń o szerokości 5 metrów oraz usunąć realizację obiektów budowlanych w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum 5 m przewidzianych do wegetacji roślinności pnącej.</p> <p>4.Zmienić przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu B26.KDW na 10 m.</p>		
29.	26.1	Osoba nr 3	<p>1.Dopuszczyć realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji.</p>	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwagami nr: 28.1, 28.2, 28.3, 28.4.
	26.2		<p>2.Usunąć strefy zakazu załadunku i rozładunku na rzecz wykonania jednego rzędu nasadzeń o szerokości 5 m oraz obiektów budowlanych w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum 5 m przewidzianych do wegetacji roślinności pnącej.</p>		
	26.4		<p>3.W granicach strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami B26.KDW, B19.ZNU (aktualnie B22.R) ograniczyć wykonanie nasadzeń w formie zwartej zieleni, składającej się z co najmniej pięciu rzędów roślin nasadzonych do jednego rzędu nasadzeń o szerokości 5 metrów oraz usunąć realizację obiektów budowlanych w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych o wysokości minimum 5 m przewidzianych do wegetacji roślinności pnącej.</p>		
	26.4		<p>4.Zmienić przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu B26.KDW na 10 m.</p>		
30.	27.	Osoba nr 4	<p>Wprowadzić nakaz realizacji ekranów akustycznych od południa i wschodu na terenie B25.P-U o wysokości 7 m.</p>	B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.	Uzasadnienie zgodne z uwaga nr 21.
31.	28.	Osoba nr 20	<p>Brak zgody na wykonanie zjazdu do terenu B25.P-U z terenu 2.KDZ (ul. Świerczyńskiej).</p>	<p>B25.P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej.</p> <p>2.KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej.</p>	Uzasadnienie zgodne z uwaga nr 15.
TRZECIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU					
32.	1.	Osoba nr 21	<p>Zalesienie działek gminnych – zmianę przeznaczenia na tereny zielone z mieszkaniowo-usługowego, położonych wzdłuż ogrodzenia Panatoni na wysokości adres nr 370-378A.</p>	<p>B10.MN-U, B15.MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej</p> <p>(aktualnie</p>	<p>Organ sporządzający projekt planu miejscowego stoi na stanowisku, że przyjęte rozwiązanie planistyczne wpisuje się w założenia prowadzonej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Jest to nieruchomość gruntowa wpisująca się swoim przeznaczeniem w kontekst. Stanowi strefę pośrednią pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami szeroko</p>

				<i>B10.MN-U, B15.MN-U-KSg)</i> <p>(prawdopodobnie chodzi o działki gminne nr 3342/25, 3577/26)</p>	<p>rozumianej aktywności gospodarczej, a jej ewentualne zainwestowanie będzie stanowiło fizyczną barierę niwelującą presję terenów B16.P-U i B24.P-U. Niezależnie od powyższego jest to nieruchomość stanowiąca majątek gminy, którą należy gospodarować w sposób racjonalny, z uwzględnieniem możliwości jej zainwestowania na cele gminne oraz rynkowej wartości, co niewątpliwie jest w interesie ogółu mieszkańców.</p>
33.	2.1	Osoba nr 22	<p>1.Uwaga do §3 ust. 3 pkt 2) oraz §13 ust. 5 pkt 4): Dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).</p> <p>Uzasadnienie: Ograniczenie możliwości wykorzystania terenu poprzez uniemożliwienie realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko doprowadzi do pogorszenia walorów inwestycyjnych obszaru jak i zmniejszenia zainteresowania ze strony potencjalnych najemców. Mając na względzie chęć ograniczenia ewentualnych negatywnych oddziaływań na tereny sąsiednie, można zastosować szereg rozwiązań obligujących potencjalnego Inwestora do weryfikowania i minimalizowania oddziaływań poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych bądź też organizacyjnych, co Urząd podczas procedury uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach może wymóc nakładając konieczność wykonania analiz porealizacyjnych. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska, inwestycja o charakterze magazynowo-produkcyjno-usługowym nie może oddziaływać na tereny sąsiednie w sposób ponadnormatywny, zarówno w zakresie akustycznym jak i emisji zanieczyszczeń. Tego typu oddziaływanie można zweryfikować już przed realizacją przedsięwzięcia poprzez wykonanie analizy oddziaływania inwestycji na stan jakości powietrza jak i stan klimatu akustycznego oraz w razie konieczności, z wyprzedzeniem zastosować odpowiednie rozwiązania ograniczające oddziaływanie, a nałożenie analizy porealizacyjnej wpłynie na dodatkowe zabezpieczenie terenów sąsiednich. Ostateczne decyzje związane z działalnością zawsze znacząco oddziałującą na środowisko urząd będzie mógł zweryfikować w trakcie uzyskiwania decyzji środowiskowej i ewentualnie zobligować Inwestora do wprowadzenia dodatkowych rozwiązań minimalizujących.</p>	<p>B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Liberalizacja zapisów, które wpłyną na zwiększenie presji przyszłych inwestycji realizowanych w granicach terenu B25.P-U na tereny sąsiednie, w szczególności przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wpłynie negatywnie na odbiór społeczny. W konsekwencji działanie takie może skutecznie doprowadzić do nieuchwalenia planu.</p>
	2.2		<p>2.Uwaga do §13 ust. 2. Zmiana zapisu pkt 3) lit. b) brzmiącego: „na terenie B25.P-U innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: - 15 m, - dopuszcza się poza granicami wydzielen wewnątrznych – B, C i strefy koncentracji powierzchni biologicznie</p>	<p>B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Na wstępie należy dodać, że ustalenie projektu planu miejscowego odnosi się wyłącznie do budowli (obiektów budowlanych niebędących budynkami). Zatem przykładowe obliczanie przez stronę nie odpowiada założeniom projektu planu miejscowego. Niezależnie od powyższego definicja została preredagowana w sposób niebudzący wątpliwości tj. rozliczanie budowli</p>

		<p>czynnej na maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej budowle o powierzchni mierzonej po ich maksymalnym – zewnętrznym obrysie rzutu poziomego – 25 m”,</p> <p>w sposób nie budzących wątpliwości co do powierzchni, z której można wyliczyć maksymalną powierzchnię rzutu poziomego budynku o wysokości do 25 m, tj.: na przykładzie: powierzchnia działki budowlanej: 2000 m² suma powierzchni wydzieliń wewnętrznych: 300 m². Maksymalna powierzchnia budynków o wysokości 25 m powinna wynosić 200 m², czy 170 m²?</p>		(ich maksymalnego rzutu poziomego) odnosi się do całej działki budowlanej.
	2.3.1	<p>3.Uwaga do §13 ust. 5:</p> <p>3.1.likwidacja strefy ograniczonego załadunku i rozładunku,</p>	B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
	2.3.2	3.2.likwidacja strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej,		Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
	2.3.4	3.3.zmniejszenie minimalnej wysokości budowli w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych do wysokości minimum – 5 m,		Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
	2.3.5	<p>3.4.ograniczenie konieczności realizacji w/w budowli na terenie B25.P-U do wykonania od strony terenów B22.R, B26.KDW zgodnie z dołączonym załącznikiem.</p> <p>Uzasadnienie: Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r.(Dz.U. 2014 poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określa zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych przeznaczeń terenów, m. in. zabudowy mieszkaniowej, szpitali i domów opieki. Mając na względzie powyższy akt prawny, inwestycje o charakterze przemysłowym realizowane w sąsiedztwie terenów określonych w ww. rozporządzeniu muszą dochowywać dopuszczalnych poziomów akustycznych dla nich określonych. W trakcie procedury uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jednym z elementów koniecznych do zweryfikowania jest wskazanie najbliższych terenów chronionych akustycznie jak i określenie oddziaływania planowanej inwestycji w zakresie hałasu. Powyższe aspekty weryfikuje się poprzez wykonanie modelowania akustycznego uwzględniającego wszystkie funkcjonujące źródła emisji – kubaturowe, punktowe, liniowe. Dopiero taka analiza może wskazać czy planowane zamierzenie wykazuje ponadnormatywne oddziaływanie czy też nie. Wykonanie nasadzeń w formie 5 rzędów drzew z uwagi na brak właściwości izolacji akustycznej nie przyniesie oczekiwanych rezultatów ochrony terenów sąsiednich. Proponujemy zrównoważenie planowanych rozwiązań na rzecz nasadzeń w formie jednego rzędu drzew – izolacja o charakterze estetycznym oraz wykonanie przegród ochronnych przewidzianych do vegetacji roślinności pnącej – izolacja akustyczna i estetyczna.</p>		Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
	2.4	4.Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż strefy koncentracji powierzchni biologicznie	B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych,	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.

			czynnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami B26.KDW i B22.R i zlokalizowanie jej w odległości 10 m od terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem B26.KDW.	składów i magazynów lub zabudowy usługowej	
	2.6		5.Przywrócenie granic terenów oznaczonych symbolami A6.ZNU i A7.P-U wskazanych w poprzednich wersjach MPZP (między innymi w wersji z lipca 2024 roku). Uzasadnienie: Rozszerzenie terenu A6.ZNU na teren oznaczony jako A7.P-U w części zabudowanej aktualnie sieciami naziemnymi (ciepłymi) i podziemnymi (wodociągowymi) znacząco utrudni zagospodarowanie terenu A7.P-U oraz uniemożliwi prawidłowe utrzymanie w/w sieci, a nawet może doprowadzić od ich uszkodzenia.	B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1. Niezależnie od powyższego przyjęte rozwiązanie uwzględnia faktyczny drzewostan oraz stanowi odpowiedź na wniesioną uwagę przez interesariusza.
34.	3.	Osoba nr 5	Wprowadzenie zakazu powiązania działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym na terenie oznaczonym w załączonym do uwagi załączniku graficznym F z dopuszczeniem na tym terenie utworzenia drogi ewakuacyjnej. Uzasadnienie: Rozwiązanie to nie będzie miało wpływu na zagospodarowanie terenu „toru prób” ze względu na rozwiązanie komunikacyjne od strony ulicy Świerczyńskiej, a da możliwość prowadzenia rodzinnego gospodarstwa na terenie gminy Bieruń, tak jak od pół wieku, tzn. od momentu powstania fabryki FIAT i „toru prób”.	dz. nr 404/31, 364/32, 2235/74, 742/44 – zgodnie z załącznikiem graficznym (w uwadze wskazano dz. nr 363/31) B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uwaga nieuwzględniona. Wniesione przez stronę rozwiązanie stanowi daleko idące ograniczenie w dysponowaniu nieruchomością na cele inwestycyjne, w szczególności w powiązaniu z nieruchomościami sąsiednimi. Rozwiązanie takie skutkowałoby skanalizowaniem dojazdów dla części nieruchomości drogą znajdującą się w garncach terenu B6.RM – na przedłużeniu B5.KDW. Niezależnie od powyższego należy zaznaczyć, że w toku prac planistycznych został wprowadzony szereg ograniczeń, mających na celu zmniejszenie skutków wpływu terenów sąsiednich i przeznaczonych pod industrializację na nieruchomości interesariusza.
35.	4.	Osoba nr 5	Rozbudowa wydzielienia wewnętrznego D zgodnie z załącznikiem graficznym i dodatkowo utworzenie na nim pasa zielonego bez możliwości zabudowy. Uzasadnienie: Od strony północnej w celu ochrony mieszkańców, a także od strony południowej przy terenach rolnych tworzy się pas ochronny i ekrany oraz tworzy się ograniczenia wysokościowe co do zabudowy.	dz. nr 404/31, 364/32, 314/32, 1712/150, 621/34, 1586/35, 1872/50 – zgodnie z załącznikiem graficznym (w uwadze wskazano dz. nr 363/31) B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 34.
36.	5.1	Osoba nr 19	1.Uwaga do §3 ust. 3 pkt 2) oraz §13 ust. 5 pkt 4): Dopuszczenie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Uzasadnienie: jak do uwagi nr 33.1.	dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74 B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
	5.2		2.Uwaga do §13 ust. 2. Zmiana zapisu pkt 3) lit. b) brzmiącego: „na terenie B25.P-U innej niż sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: - 15 m, - dopuszcza się poza granicami wydziałów wewnętrznych – B, C i strefy koncentracji powierzchni biologicznie	dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74 B25. P-U - teren obiektów	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.2.

		<p>czynnej na maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej budowle o powierzchni mierzonej po ich maksymalnym – zewnętrznym obrysie rzutu poziomego – 25 m”, w sposób nie budzących wątpliwości co do powierzchni, z której można wyliczyć maksymalną powierzchnię rzutu poziomego budynku o wysokości do 25 m, tj.: na przykładzie: powierzchnia działki budowlanej: 2000 m² suma powierzchni wydzieli wewnątrznych: 300 m². Maksymalna powierzchnia budynków o wysokości 25 m powinna wynosić 200 m², czy 170 m²?</p>	<p>produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	
	5.3.1	<p>3.Uwaga do §13 ust. 5: 3.1.likwidacja strefy ograniczonego załadunku i rozładunku,</p>	<p>dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74</p> <p>B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.3.2	<p>3.2.likwidacja strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej.</p>	<p>dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.3.4	<p>3.3.zmniejszenie minimalnej wysokości budowli w formie nieprzeziernych, pozbawionych ażurowości, zwartych przegród ochronnych do wysokości minimum – 5 m,</p>	<p>B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.3.5	<p>3.4.ograniczenie konieczności realizacji ww. budowli na terenach B18.P-U, B25.P-U do wykonania od strony terenów B22.R, B26. KDW zgodnie z dołączonym załącznikiem.</p> <p>Uzasadnienie: jak do uwagi nr 33.3.</p>	<p>dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74</p> <p>B18.P-U, B25. P-U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.4	<p>4.Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż strefy koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenami B26.KDW, B19.ZNU, B22. R i zlokalizowanie jej w odległości 10 m od terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem B26. KDW.</p>	<p>dz. nr: 404/31 (w uwadze nr 363/31), 364/32, 314/32, 1872/50, 2234/74, 2235/74</p> <p>B25. P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.6	<p>5.Dodanie do terenu oznaczonego symbolem B22.R uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenu w formie bocznic kolejowej.</p>	<p>B22.R - teren rolniczy</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>
	5.7	<p>6.Dodanie do terenu oznaczonego symbolem B19.ZNU uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenu w formie bocznic kolejowej.</p>	<p>B19.ZNU - teren zieleni nieurządzonej</p>	<p>Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.</p>

	5.8		7.Dodanie do terenu oznaczonego symbolem B20.ZL uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenu w formie bocznic kolejowej.	B20.ZL - teren lasu	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 33.1.
37.	6.1	Osoba nr 23	1.Przy planowaniu terenów „tor prób” uwzględnić i nie niszczyć obecnego terenu zieleni samonasadzonej.	B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Zgodnie z założeniem projektu planu miejscowego teren ten został przeznaczony pod funkcje analogiczne jak w planach historycznie obowiązujących. Roślinność w granicach tego terenu stanowi skutek sukcesji przyrodniczej (zaniechania działalności) a nie jego wskazania pod jakąś szczególną formę zagospodarowania chroniącą zieleni. Projekt planu miejscowego zakłada swoistą reorganizację tego terenu z uwzględnieniem stworzenia strefy chroniącej zabudowę mieszkaniową (poprzez ustalenie strefy koncentracji PBC oraz bariery ochronnej). Niezależnie od powyższego, ustalenie planu miejscowego w zakresie nakazu bezwzględności zachowania roślinności wykracza poza jego istotę.
	6.2		2.Zagęszczenie istniejącego pasa zieleni o drzewa zimozielone.	B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Ustalania projektu planu w tym zakresie zostały urealnione do warunków topograficznych. Wprowadzony został zapis o nakazie realizacji jednego rzędu drzew przed barierą ochronną od strony terenu B26.KDW i B22.R.
	6.3		3.Wniosek o to, by przyszłe ekrany dźwiękochłonne były ekologicznie czynne, obsadzone bluszczem i zostały usytuowane za istniejącym już pasem zieleni. Uzasadnienie: Tereny objęte planem przestrzennym spełniają funkcję przyjazną środowisku, spełniają funkcję wizualną, przyjazną, ekologiczną dla pobliskich domostw. Zniszczenie obecnych terenów tak bardzo zielonych, pozbawi mieszkańców zielonej architektury, z której obecnie można korzystać w sposób czynny i bierny, z daleka od miejskiego ruchu samochodowego.	B25.P-U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Zgodnie z założeniami projektu planu miejscowego bariera ochronna musi być przewidziana do wegetacji roślinności pnącej. Natomiast szczegółowo co do sposobu jej urządzenia będą zawarte w decyzji środowiskowej.
38.	7.1	Osoba nr 11	1.Wniosek o ekrany dźwiękochłonne o wysokości minimum 7 metrów na całej długości od strony południowej i południowo-zachodniej (nieprzerwalnie) od strony ulicy Świerczyńskiej i torów kolejowych na terenie aktywności gospodarczej – przy działkach 364/32, 2235/74 – określone w miejscowym planie zagospodarowania – teren B18.P-U, B25.P-U (str. 19, §13 ust. 5 pkt 3). Uzasadnienie: istniejące uciążliwości odorogenne jak i hałas z zakładów m. in. oczyszczalni ścieków, wysypiska, firm, wysokiego natężenia ruchu drogowego (zwłaszcza samochodów ciężarowych) na ul. Świerczyńskiej i osiedlu Domy Polne w Bieruniu.	dz. nr 364/32 , 2235/74 B18.P-U, B25.P-U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Projekt planu nie wypowiada się w sprawie ekranów dźwiękochłonnych. Natomiast wprowadza ustalenia w zakresie konieczności realizacji barier ochronnych, których wysokość została ustalona na minimum 7 m. Ustalenie to dotyczy całej południowej strony z pominięciem niewielkiego fragmentu na B18.P-U od strony terenu B1.KK o długości ok. 170 m. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom społecznym po 2 wyłożeniu został wprowadzony nakaz realizacji bariery ochronnej na terenie B25.P-U – wzdłuż linii kolejowej w oddaleniu od niej o ok. 60 m. Bariera na stawi około 50% długości pominiętej luki (ok. 170 m). Przestrzeń ta jest niezbędna do realizacji ewentualnej bocznic kolejowej.
	7.2		2.Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m.	dz. nr 364/32 , 2235/74 B18.P-U, B25.P-U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Przyjęte rozwiązanie stanowi wypracowany kompromis uwzględniający interes poszczególnych interesariuszy. Dopuszczona wysokość zabudowy (tj. budynków i budowli) była szeroko analizowana i konsultowana ze stronami. Została ona już znacząco obniżona w odniesieniu do oczekiwań właścicieli nieruchomości. Wg organu sporządzającego projekt planu miejscowego dalsze jej zmniejszanie stanowiłoby zbyt duże ograniczenie inwestycyjne, które mogłoby się przełożyć na nieskuteczną konsumpcję planu miejscowego, co z punktu widzenia dochodu własnego gminy jak i wizerunku gminy przyjaznej inwestorom byłoby niewskazane.
39.	8.1	Osoba nr 9	1.Wniosek o ekrany dźwiękochłonne o	dz. nr 364/32 ,	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 38.1.

			wysokości minimum 7 metrów na całej długości od strony południowej i południowo-zachodniej (nieprzerwalnie) od strony ulicy Świerczyńskiej i torów kolejowych na terenie aktywności gospodarczej – przy działkach 364/32, 2235/74 – określone w miejscowym planie zagospodarowania – teren B18.P-U, B25.P-U (str. 19, §13 ust. 5 pkt 3).	2235/74 B18.P-U, B25.P-U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	
	8.2		Uzasadnienie: jak do uwagi 7. 2.Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m.	dz. nr 364/32 , 2235/74 B18.P-U, B25.P-U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej	Uzasadnienie zgodne z uwagą nr 38.2.
40.	9.	Osoba nr 24	Zamiana działek z uwagi na planowane połączenie drogowe łączące ul. Mikołaja z ul. Homera zgodnie z załącznikiem graficznym.	dz. nr 2443/49, 998/47, 1622/48 23.KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej	Treść wniesionej uwagi wykracza poza istotę planu miejscowego.
41.	10.	Osoba nr 24	Usunięcie/wykreślenie drogi przejazdowej 23.KDD w rejonie działek: 1621/48, 1618/47, 998/47 itp. łączącej ul. Mikołaja z osiedlem Homera. Zmiana drogi przejazdowej na drogę dojazdową bez przejazdu („ślepa”).	23.KDD - teren dróg publicznych klasy dojazdowej	Ustalona w planie miejscowym droga stanowi istotny element planowanego układu komunikacyjnego gminy, przebiegającego po gruntach gminnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 29 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bieruniu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Oświęcimskiej, Świerczynieckiej, linii kolejowej, toru
prób i rzeki Mlecznej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych
gminy oraz o zasadach ich finansowania**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), 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 Bieruniu ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Bierunia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Bieruniu

z dnia 29 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę