

**Projekt**

z dnia 17 stycznia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru w rejonie ulic Stanisława Mikołajczyka, gen. Władysława Andersa, Wojska Polskiego i Niweckiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późniejszymi zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 977 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 66 ust. 2 i 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) po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca”, przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą nr 943/LVI/2022 z dnia 31 marca 2022 r., rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały, a także o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały,

Rada Miejska w Sosnowcu uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru w rejonie ulic Stanisława Mikołajczyka, gen. Władysława Andersa, Wojska Polskiego i Niweckiej”

**Rozdział 1.  
Ustalenia wstępne**

**§ 1. Zakres i cel planu.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar o powierzchni 125,37 ha, którego granice wyznaczają:

- 1) od północy – ulica Andersa;
- 2) od południa – ulica Niwecka;
- 3) od zachodu – ulica Mikołajczyka;
- 4) od wschodu – ulica Wojska Polskiego.

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

**§ 2. Forma planu.**

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

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

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

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

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

4. Na rysunku planu zamieszczono wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca” przyjętego Uchwałą Nr 369/XXXI/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 19 maja 2016 r. oraz zmianą przyjętą Uchwałą Nr 855/LXII/2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. oraz Uchwałą nr 943/LVI/2022 z dnia 31 marca 2022 r., z zaznaczoną granicą obszaru objętego niniejszym planem.

5. Rozwiązania przestrzenne zawarte w rysunku planu i odpowiadające im ustalenia zawarte w niniejszej uchwale, uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych (opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu).

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

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

### § 3. Objaśnienia.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1. niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały (Załącznik Nr 1), o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to funkcje zabudowy, a także sposób zagospodarowania oraz sposób użytkowania, ustalone na tym terenie;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia oraz elementy zagospodarowania niezbędne do funkcjonowania lub obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego;
- 8) **działce budowlanej** – rozumie się przez to definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **istniejącej zabudowie lub stanie istniejącym** – rozumie się przez to zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących w obszarze planu na dzień jego uchwalenia oraz zabudowę dopuszczoną w obszarze planu w ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę - obowiązujących na dzień jego uchwalenia oraz innych budynków i obiektów budowlanych, których budowa w dniu wejścia w życie niniejszego planu jest możliwa na podstawie zgłoszenia;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające maksymalny zasięg obszarowy wznoszenia naziemnych części budynku, z dopuszczeniem odstępstw wymienionych w ustaleniach planu;
- 12) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty budowlane i urządzenia (magistralne, rozdzielcze, przyłącza i instalacje zewnętrzne) związane z uzbrojeniem terenu, w szczególności: wszelkiego rodzaju rurociągi, przewody, komory, zasuwy, kable, kanalizacje kablowe, światłowody, sieci napowietrzne, słupy, wieże, maszty i urządzenia telekomunikacyjne, pompownie sieci wodociągowej, pompownie ścieków, podczyszczalnie ścieków, lokalne urządzenia do gromadzenia i

oczyszczania ścieków, stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozdzielnie elektryczne i szafki telefoniczne, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, lokalne kotłownie, stacje wymienników ciepła, urządzenia OZE itp.; definicja ta nie obejmuje urządzeń źródłowych, w szczególności takich jak: ujęcia wody, stacje wodociągowe, grupowe lub miejskie oczyszczalnie ścieków, ciepłownie, elektrociepłownie, elektrownie i stacje elektroenergetyczne WN/SN [GPZ, RPZ], instalacje fotowoltaiczne o mocy większej niż moc mikroinstalacji, składowiska odpadów, spalarnie odpadów i inne tego typu obiekty unieszkodliwiania odpadów, centrale telefoniczne (z wyjątkiem zakładowych);

- 13) **dojazdach** - rozumie się przez to istniejące lub konieczne do wykonania ciągi komunikacyjne, które są lub będą niezbędne dla zapewnienia dostępu do działek i obiektów budowlanych oraz obsługi terenów;
- 14) **parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** – dotyczących każdorazowo stanu docelowego, obejmującego łącznie zabudowę istniejącą i projektowaną – chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej – rozumie się:
- a) **maksymalną wysokość zabudowy** – pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony w metrach od najniższego poziomu terenu przylegającego do tego obiektu do najwyższego jego punktu, a w przypadku obiektów budowlanych będących budynkami – maksymalną wysokość budynku, wyrażoną w metrach, mierzoną stosownie do przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
  - b) **geometrię dachów** – rodzaj i kształt dachów (w szczególności dach płaski, jedno- lub wielospadowy, symetryczny, uskokowy, pilasty itd.), w tym kąty nachylenia połaci dachowych,
  - c) **gabaryty projektowanej zabudowy** – szerokość elewacji frontowej budynków (elewacja frontowa obiektu – należy przez to rozumieć tę elewację, która zwrócona jest w kierunku ulicy lub dojścia do obiektu z którego ten obiekt jest najbardziej eksponowany),
  - d) **wskaźnik intensywności zabudowy** – który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,
  - e) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych budynków do powierzchni działki budowlanej,
  - f) **wskaźnik powierzchni zabudowy terenu** – który wyraża procentowy udział powierzchni zabudowy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych do powierzchni terenu,
  - g) **powierzchnię biologicznie czynną** – wyrażoną jako procentowy udział w całkowitej powierzchni działki budowlanej nawierzchni, którą należy rozumieć jako teren biologicznie czynny, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - h) **powierzchnię biologicznie czynną terenu** – wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu nawierzchni, którą należy rozumieć jako teren biologicznie czynny, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **usługach i zabudowie usługowej** – rozumie się przez to funkcje budynków i terenów – w niniejszym planie – głównie w dziedzinach: handlu, gastronomii, administracji (budynki administracyjne i biurowe), wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia i opieki społecznej, wychowania, kultury, nauki, szkolnictwa i oświaty, sportu i rekreacji, rozrywki, turystyki, usług pocztowych, rzemiosła, obsługi komunikacji, wystawiennictwa, instytucji finansowych oraz ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych, consultingowych, instytucji gospodarczych oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy;
- 16) **usługach podstawowych** – rozumie się przez to funkcje terenów i budynków związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową, realizujących usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, wychowania, ochrony zdrowia, sportu, kultury i rozrywki, a także różnego rodzaju instytucji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługowy i nie powodują negatywnego oddziaływania (ponadnormatywnych zanieczyszczeń, zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa z innymi funkcjami), co wyklucza: handel hurtowy i giełdowy, komisy samochodowe, punkty sprzedaży detalicznej: pojazdów ciężarowych, sprzętu budowlanego i rolniczego, usługi związane z gospodarowaniem odpadami, usługi związane z logistyką, otwarte składy materiałów budowlanych, syplikich, płynnych;

- 17) **usługi związane z gospodarowaniem odpadami** – rozumie się przez to prowadzenie działalności polegającej na: zbieraniu (w tym skupu surowców wtórnych), transporcie (w zakresie tymczasowego magazynowania odpadów przez transportującego), przetwarzaniu (odzysku lub unieszkodliwiania) odpadów;
  - 18) **zieleni urządzonej** - rozumie się przez to ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, z możliwością uzupełnienia o oczka wodne;
  - 19) **dachach płaskich** - rozumie się przez to dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni;
  - 20) **zespół garaży** - rozumie się przez to budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednakowym wykończeniu), zawierający minimum 5 stanowisk postojowych;
  - 21) **strefa ochrony zieleni** - rozumie się przez to tereny towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, pełniące funkcję wypoczynkową, izolacyjną oraz estetyczną.
2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale definiowane są w przepisach odrębnych.
3. Nazwy własne (np. nazwy ulic) przywołane w tekście planu i opisane na rysunku planu – należy rozumieć jako nazwy istniejące oraz stosowane w dniu uchwalenia planu.

#### § 4. Przedmiot planu

1. Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru planu zawarte są w rozdziale 2 „Ustalenia ogólne” i obejmują:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – określone w § 6;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – określone w § 7;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu – określone w § 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – określone w § 9;
- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 10;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – określone w § 11;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – określone w § 12;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym minimalną liczbę stanowisk postojowych i stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji – określone w § 13;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – określone w § 14;
- 10) określenie stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 15.

2. W granicach planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagałyby określenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń odnoszących się do:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną wysokość zabudowy – ustalono w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”.

4. Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe zawarto w rozdziale 4.

#### **§ 5. Rysunek planu.**

1. Obowiązującymi w niniejszym planie są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe symbole terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej objęta ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 6) obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego;
- 7) strefa ochrony zieleni.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN – MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN – MW – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 4) MN – U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) MW – U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) U – teren usług;
- 8) UH – teren usług handlu;
- 9) UZ – UE – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 10) UE – teren usług edukacji;
- 11) U – P – teren usług i produkcji;
- 12) I – teren infrastruktury technicznej;
- 13) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 14) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 15) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 16) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 17) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
- 18) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 19) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 20) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 21) KOG – teren garażu;
- 22) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu.

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

- 1) powierzchnie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi [ha];
- 2) położenie całego obszaru w zasięgu użytkowego poziomu wód podziemnych – UPWP CII „Mikołów – Sosnowiec”;
- 3) granica udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Sosnowiec”, „Porąbka – Klimontów” i „Saturn z grupy pokładów 800”;
- 4) rejon nieczynnych wyrobisk mających połączenie z powierzchnią terenu;

- 5) zasięg płytkiej podziemnej eksploatacji górniczej;
- 6) obszar o skomplikowanych warunkach gruntowych;
- 7) przebieg urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej;
- 9) strefa kontrolowana gazociągu;
- 10) strefa sanitarna cmentarza 50 m;
- 11) strefa sanitarna cmentarza 150 m.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne.**

### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - b) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia na maksymalną odległość do 1,5 m: obudowy wejść, wykuszy, ryzalitów, werand, a także gzymsów, okapów, zadaszeń, lizen, balkonów, tarasów, elementów instalacji zewnętrznych, detali architektonicznych, warstw termoizolacji,
  - c) przed ustalone w planie linie zabudowy dopuszczenie wysunięcia bez ograniczenia odległości wysunięcia: schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, szybów windowych/platform dla niepełnosprawnych,
  - d) w przypadku istniejących budynków zlokalizowanych w pasie wyznaczonym przez linie rozgraniczające dróg oraz wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszczenie realizacji działań inwestycyjnych związanych z przebudową, remontem, nadbudową bez możliwości rozbudowy budynków,
  - e) możliwość wyodrębnienia maksymalnie 6 lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub jego wydzielonej samodzielnej części posiadającej osobny dostęp komunikacyjny (osobna klatka schodowa) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnnej oznaczonych symbolem **MN-MW** oraz **MN-MW-U**, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
  - e) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie ze wskaźnikami i parametrami ustalonymi w Rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe”,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy innej niż budynki - 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
  - g) w przypadku nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w granicy działki i przylegających do budynku na działce sąsiedniej maksymalna wysokość budynku nie może być większa niż budynku sąsiedniego;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3,
  - c) lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - d) lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją placu budowy;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, z zakazem rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię rozgraniczającą i linię zabudowy,

- b) kontynuowanie sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje w stanie istniejącym; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- c) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej od strony działki sąsiedniej, w przypadkach, w których takie usytuowanie zabudowy występuje na sąsiedniej działce w stanie istniejącym; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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

1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:

- a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, płyty warstwowe, listwy z tworzyw sztucznych – siding,
- b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich, perforowanych, siatek, żaluzji, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;

2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:

a) na elewacjach budynków:

- zakazuje się stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,
- nakaz stosowania barw rozjaśnionych lub zgaszonych, w tym dla tynków nakaz stosowania barw o niskich stopniach nasycenia, tzn. odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaczernienia w przedziale od 0000 do 3030,

b) na maksymalnie 25 % powierzchni elewacji budynku dopuszcza się możliwość stosowania barw o wysokim nasyceniu bez ograniczenia barwowego jako elementy akcentujące,

c) ograniczenia kolorystyczne wskazane powyżej nie dotyczą odcieni szarości oraz materiałów naturalnych, takich jak: aluminium, miedzi, stali (Cor-Ten), drewna, szkła, ceramiki, kamienia,

d) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, osłony, rynny, obróbki) - barw neutralnych: bieli, szarości, czerni lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon przeciwsłonecznych, jako akcent kolorystyczny,

e) dla dachów - kolorystyki w odcieniach: szarości, czerni, brązów, naturalnej czerwieni (dla elementów ceramicznych), czerwono-brązowym,

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

3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy lub stanu istniejącego:

1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych, zewnętrznych schodów, pochylni;

2) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w terenach, dla których ustalono parametr maksymalnej ilości lokali w budynku, a która została przekroczona w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się utrzymanie przekroczonego parametru.

4. Pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi/ulicy należy wykorzystywać wyłącznie dla:

- 1) dojazdów i dojść do budynków, parkingów oraz innych utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w tym terenowych schodów i pochylni;
- 2) obiektów i elementów budynków wysuniętych poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszczonych w ustaleniach planu;
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) wizualnie przysłoniętych miejsc na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 5) elementów ogrodzenia;
- 6) obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej.

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

- 1) dojazdów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 2) parkingów;
- 3) zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) obiektów spełniających kryterium określone w §3. ust.1 pkt 7, stosownie do realizowanego przeznaczenia, takich jak: budynków gospodarczych, garaży, wiat, altan, oranżerii, obiektów zaplecza administracyjnego, socjalnego i technicznego itp.;
- 6) urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

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

7. Gabarytów projektowanych budynków, tj. minimalnej szerokości elewacji frontowej, dla obiektów uzupełniającego sposobu zagospodarowania nie ustala się.

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

## **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza – ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie, gospodarce komunalnej, poprzez:
  - a) zwiększenie zasięgu terenów objętych zorganizowanym systemem ciepłowniczym zasilanym z centralnych źródeł,
  - b) stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczonej mocy zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisami niniejszej uchwały przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
  - c) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - d) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017,
  - e) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – obowiązek uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przy czym:
  - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej **MN-MW**, przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **MW-U**, jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług **MN-MW-U**, przyjmuje się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,



- d) dla terenów zabudowy usług edukacji **UE**, usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji **UZ** – **UE** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) terenów ogrodów działkowych **ZD** przyjmuje się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych – obowiązek uwzględniania dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - 4) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 5) w zakresie gospodarki odpadami:
    - a) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
    - b) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, jeśli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 nie stanowią inaczej,
    - c) zakaz składowania odpadów.

#### **§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. W ramach wyznaczonych terenów zieleni **ZN**, **ZP** ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

2. Wyznacza się strefę ochrony zieleni w granicach której ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz lokalizacji wiat za wyjątkiem wiat na odpady komunalne;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych o powierzchni maksymalnie 10% wyznaczonej strefy.

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

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

- 1) budynki mieszkalne przy ulicy Mikołajczyka 2, 2a, 4, 12;
- 2) budynki mieszkalne przy ulicy Tylnej 16, 18, 20, 22, 24, 26;
- 3) budynki mieszkalne przy ulicy Niweckiej 4, 4a, 6, 8, 16, 18, 20, 22;
- 4) budynek cegielni – portiernia – przy ulicy Niweckiej 14;
- 5) budynki mieszkalne przy ulicy Maliny 2, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23.

2. W ramach niniejszej uchwały obejmuje się ochroną konserwatorską obszar zabytkowy – zespół zabudowań osiedla robotniczego dawnej walcowni „Renard” - strefa ochrony konserwatorskiej objęta ochroną konserwatorską na mocy planu miejscowego.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz:
  - a) zachowania istniejącej formy budynku w tym: gabarytów, wysokości, spadków dachu, utrzymanie historycznego pokrycia dachu,
  - b) zachowania historycznego wystroju elewacji budynku oraz elementów konstrukcyjnych budynku m.in. cokołów, pilastrów, gzymsów, oprawy otworów, nadproży,
  - c) stosowania dla detalu architektonicznego i towarzyszącego: dla balustrad, krat kolorystyki w odcieniach: brązu, szarości, czerni; dla rynien i rur spustowych kolorystyka w odcieniach: brązu, szarości,

d) dla elewacji z historycznymi wyprawami tynkarskimi – tynk pod względem struktury i koloru analogiczny do tynku zidentyfikowanego na podstawie odkrywek, a w przypadku tynku wtórnego stosowanie barw jasnych o niskich stopniach nasycenia (odpowiadający systemowi barwnemu NCS poziom chromatyczności i zaciemnienia w przedziale od 0000 do 3030), z zakresu: biele, beże lub szarości,

e) przyjęcia kompleksowych rozwiązań kolorystycznych dla całego zespołu obiektów na działce budowlanej;

2) zakaz:

a) zmiany podziału elewacji, to jest: osi kompozycyjnych elewacji, podziału na poszczególne segmenty budynku, w tym rytmu otworów okiennych i drzwiowych oraz wielkości i kształtu otworów okiennych,

b) rozbudowy i nadbudowy oraz dostawiania przybudówek,

c) montażu urządzeń i instalacji typu: anteny satelitarne, klimatyzatory itp. na elewacjach widocznych od strony terenów dróg,

d) lokalizowania elementów infrastruktury technicznej takich jak szafki gazowe i elektryczne poza obrębem elewacji budynku a w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się możliwość lokalizowania ich w miejscach, w których nie naruszają one wyglądu zewnętrznej elewacji oraz pod warunkiem ich kolorystycznego scalenia z kolorystyką elewacji lub wykonania jako stylizowane metalowe drzwiczki w kolorze grafitowym bez wystawiania poza istniejącą linię zabudowy,

e) dla budynków ceglanych i kamienno – ceglanych zakaz zewnętrznej termomodernizacji oraz tynkowania,

f) zakaz zewnętrznej termomodernizacji ścian zewnętrznych budynków wymienionych w ust. 1;

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

a) zachowanie, remontowanie i konserwowanie historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na udokumentowany zły stan techniczny, utrzymując pierwotny wygląd,

b) nakaz ujednoczenia stosowanych proporcji podziałów w oknach całego budynku w nawiązaniu do podziałów pierwotnych,

c) stosowania kolorystyki białej dla stolarki okiennej i brązowej dla stolarki w strefie wejściowej, z dopuszczeniem ciemnoszarej w strefie wejściowej.

4. Dla obszaru wymienionego w ust. 2 ustala się:

1) nakaz lokalizacji nowych budynków w układzie równoległym do budynków istniejących;

2) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących oraz zespołów garaży a także obiektów tymczasowych i gospodarczych.

**§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych.** Wyznacza się przestrzeń publiczną, w granicach terenów oznaczonych symbolami: **2ZP, 3ZP, 5ZP, 9ZP** dla których wprowadza się nakaz spójnego zagospodarowania terenu wraz z terenami sąsiadującymi, tworzenie ciągów pieszych będących kontynuacją istniejących chodników, ciągów pieszych, dojeżdż.

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

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

1) w granicach udokumentowanych złóż węgla kamiennego „Sosnowiec”, „Porąbka-Klimontów” oraz „Saturn z grupy pokładów 800 - zasięg zgodnie z wyznaczonymi granicami na rysunku miejscowego planu;

2) w zasięgu użytkowego poziomu wód podziemnych – UPWP CII „Mikołów-Sosnowiec” – cały obszar objęty niniejszym planem miejscowym;

3) w granicach planu nie występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zagrożenia powodzią;

- 4) w granicach planu nie występują obszary docelowo zagrożone osuwaniem się mas ziemnych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w granicach planu występują obszary objęte zasięgiem płytkiej eksploatacji górniczej oraz obszary o skomplikowanych warunkach gruntowych.

**§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące dla wszystkich terenów innych niż tereny dróg wyznaczonych w niniejszym planie:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3,0 m, o ile ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe” nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość działek mających stanowić pas wydzielony dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych – 5,0 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do osi pasa drogowego w zakresie 70° – 110° dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. W zakresie obsługi komunikacją drogową ustala się:

- 1) zachowanie, przebudowę oraz rozbudowę istniejącego układu drogowego z możliwością prowadzenia, w wyznaczonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających, robót budowlanych w celu poprawy parametrów technicznych i geometrii skrzyżowań, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) obowiązek prowadzenia prac drogowych kompleksowo, wraz z podstawowymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. W liniach rozgraniczających terenów dróg, ustala się lokalizację dróg, w tym rowerowych oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

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

- a) parkingów,
- b) zieleni urządzonej i izolacyjnej,
- c) obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych,
- d) urządzeń infrastruktury technicznej.

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

5. Dla nieruchomości, które nie graniczą bezpośrednio z drogami publicznymi ustala się zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez niewydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne i dojazdy umożliwiające dojazd do działki lub budynku w sposób zapewniający bezpieczeństwo pożarowe i dojazd karetki pogotowia.

6. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości stanowisk postojowych przeznaczonych dla samochodów osobowych w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków (nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków), realizowanych odpowiednio do ustalonego przeznaczenia terenu, z dopuszczeniem możliwości grupowania obsługujących je parkingów, zgodnie z poniższymi wskaźnikami, jeżeli ustalenia szczegółowe Rozdziału 3 nie stanowią inaczej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,25 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej oraz minimum 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 4) dla zabudowy produkcyjnej – minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lub minimum 1 stanowisko postojowe na 4 pracowników zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;
- 5) w ramach każdego 25 stanowisk postojowych obsługujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub zabudowę usługową należy zapewnić minimum 1 stanowisko przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, nie dotyczy parkingów grupujących mniej niż 10 stanowisk oraz stref zamieszkania i ruchu, o których mowa w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

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

8. Ustala się, sposób realizacji stanowisk postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych w formie wydzielonych stanowisk na powierzchni terenu lub w obrysie budynku, stosownie do przepisów Rozdziału 3 „Ustalenia szczegółowe”.

9. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów w celu zapewnienia właściwej obsługi nowych budynków, odniesionych odpowiednio do ich przeznaczenia, wliczając miejsca wewnątrz obiektów, z dopuszczeniem możliwości grupowania miejsc postojowych oraz lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie realizowanej inwestycji w obszarze przestrzeni ogólnodostępnej, o której mowa w § 10 - według poniższych wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej – minimum 1 stanowisko na 10 mieszkań;
- 2) dla zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) handlu detalicznego – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) gastronomii, rzemiosła, administracji (budynki administracyjne i biurowe), instytucji, siedzib, usług innych o podobnym charakterze – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,
  - c) nauki, szkolnictwa i oświaty – minimum 5 stanowisk na 100 studentów/uczniów,
  - d) ochrony zdrowia i opieki społecznej – minimum 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, przy czym dla szpitali minimum 2 stanowiska na 100 łóżek,
  - e) rozrywki, kultury – minimum 2 stanowiska na 100 miejsc dla publiczności.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Jako ogólne zasady obsługi w zakresie wszystkich rodzajów systemów infrastruktury technicznej, dotyczące całego obszaru planu, ustala się:

- 1) zachowanie istniejących systemów oraz utrzymanie istniejącego przebiegu i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy oraz w razie potrzeby, likwidacji (odłączenia, rozbiórki) pod warunkiem zachowania ciągłości danego systemu;
- 2) powiązanie urządzeń infrastruktury technicznej z urządzeniami źródłowymi.

2. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) obowiązek doprowadzenia wody z istniejącego i rozbudowywanego systemu miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 2) lokalizację miejskiej sieci wodociągowej w terenie przeznaczonym do zabudowy o wydajności zapewniającej łącznie wymaganą ilość wody dla potrzeb przeciwpożarowych, bytowo-gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla budynków użyteczności publicznej lub przeznaczonych do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzanie ścieków ustala się:

- 1) obowiązek docelowego odprowadzania ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej;
- 2) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, w tym zagospodarowania w obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce.

4. W zakresie zaopatrzenie w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie istniejącego zorganizowanego sposobu ogrzewania - rozprowadzenie ciepła poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci ciepłowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w ciepło;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych;
- 3) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

5. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci nisko- i średnioprężnych, stosownie do zapotrzebowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zaopatrzenia w gaz;
- 2) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych urządzeń infrastruktury technicznej realizującej zaopatrzenie w gaz obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z przepisów odrębnych z zakresu zaopatrzenia w gaz.

6. W zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) realizację zasilania odbiorców w oparciu o istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o dopuszczonej mocy zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaleniami niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących instalacji fotowoltaicznych w terenach o przeznaczeniu: zieleni **ZP**, **ZN** oraz w terenach komunikacji;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń wytwarzających energię z wiatru, za wyjątkiem instalacji o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w terenach usług lub produkcji **U-P** oraz turbin o mocy do 1 kW na całym obszarze planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu, szczególnie tych związanych z ochroną przed hałasem;
- 5) sukcesywną, w miarę postępującego zainwestowania, rozbudowę i przebudowę podsystemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej podsystemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu elektroenergetyki, w dostosowaniu do potrzeb:
  - a) przyszlých odbiorców z obszaru objętego planem,
  - b) oświetlenie dróg,
  - c) modernizacji sieci elektroenergetycznej;
- 6) budowę sieci w technologii napowietrznej lub kablowej, a w przypadku budowy urządzeń w pasie drogowym obowiązek lokalizacji sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 7) budowę stacji elektroenergetycznych SN/nn i rozdzielni elektrycznych w wykonaniu wewnętrznym lub jako stacje wolnostojące.

7. W zakresie telekomunikacji ustala się zapewnienie pełnej obsługi infrastrukturą telekomunikacyjną dla umożliwienia lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi tego rodzaju, z istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oraz poprzez budowę nowej i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu telekomunikacji.

8. W zakresie urządzeń infrastruktury innych - nie wymienionych w ust. 2 ÷ 7, np. sieci telewizji kablowej, instalacji alarmowych, przekaźników antenowych itp. - ustala się możliwość ich lokalizacji, przy czym eksploatacja tych instalacji lub urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 2) obowiązek stosowania zakazu ustalonego w § 6 ust. 1 pkt 2 lit b.

**§ 15. Stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.** W niniejszym planie ustala się stawkę procentową na poziomie 30%, stanowiącą podstawę do obliczenia wysokości jednorazowej opłaty zwanej „rentą planistyczną”, obowiązującą w odniesieniu do terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 9,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie lub jedno, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - 8,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40,0 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 6) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w budynku wolno stojącym, przy czym powierzchnia usług nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 9,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie lub jedno, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków - 8,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,

- e) wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40,0 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 5) dopuszczenie realizacji maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW, 7MN-MW, 8MN-MW, 9MN-MW, 10MN-MW, 11MN-MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 22,5 m, w tym maksymalna wysokość budynków 9 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 2,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji usług podstawowych w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 35 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w parterach budynków;
- 6) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 7) zakaz lokalizacji zespołów garaży i wolnostojących garaży.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami, **1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U, 4MN-MW-U, 5MN-MW-U, 6MN-MW-U, 7MN-MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 9,0 m,
  - b) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 2,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;

4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizacji zespołu garaży oraz garaży wolno stojących.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczone: usługi podstawowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 24,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

- **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 9MW** - 12,0 m,
- **10MW** – 19m,
- **11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW** - 12,0 m,
- **16MW, 17MW** - 16,0 m,
- **18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW** - 12,0 m,
- **23MW, 24MW** - 12,0 m,
- **25MW** - 17,0 m,

b) geometria dachów: wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°, płaskie,

c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 12,0 m,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 9MW, 11MW, 12MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW** - 0,01 - 1,6,
- **10MW** - 0,05 – 2,2,

e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40,0 %,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:

- **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 9MW, 11MW, 12MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 23MW, 24MW, 25MW** – 40%,
- **10MW** – 30%,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;

5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;

6) zakaz lokalizacji zespołu garaży oraz garaży wolno stojących;

7) dla terenu 25MW nakaz lokalizacji terenu rekreacyjnego dla różnych grup wiekowych o minimalnej powierzchni 4% powierzchni terenu;



8) dla terenu 10MW, w przypadku etapowania zabudowy, dopuszcza się bilansowanie wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach całego terenu oraz w granicach terenu o symbolu 18KDD wzdłuż południowej granicy terenu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U, 4MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
    - **1MW-U, 2MW-U, 4MW-U** - 18,0 m,
    - **4MW-U** - 12,0 m,
  - b) geometria dachów:
    - **1MW-U, 2MW-U, 4MW-U** - dachy płaskie,
    - **4MW-U** - wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimalnie 25°, maksymalnie 35°, płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 15,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 3,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 35 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków realizowanych jako uzupełniający sposób zagospodarowania w odległości mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej linii zabudowy; nie dotyczy zintegrowanych z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia podstawowego, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako wolnostojące budynki wielofunkcyjne;
- 7) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku przeznaczenia podstawowego oraz wolnostojącego wielopoziomowego lub w formie zespołu garaży;

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług rozumiane jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub budynki zamieszkania zbiorowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 30,0 m realizowanego jako dominanta przestrzenna,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 15,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1 – 2,5,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków realizowanych jako uzupełniający sposób zagospodarowania w odległości mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej linii zabudowy; nie dotyczy zintegrowanych z bryłą budynku przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszczenie, w ramach przeznaczenia podstawowego, lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zamieszkania zbiorowego jako wolnostojące budynki wielofunkcyjne;
- 7) dopuszczenie realizacji garażu w bryle budynku przeznaczenia podstawowego oraz wolnostojącego wielopoziomowego lub w formie zespołu garaży.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 1,8,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 18,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UH, 2UH, 3UH**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 8,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenu 1UH - 30 %,
    - dla terenu 2UH, 3UH - 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,0 m.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ-UE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: usługi handlu, gastronomii, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 14,0m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,1,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 45%,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących jednokondygnacyjnych naziemnych garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji przeznaczenia usług handlu i gastronomii wyłącznie w bryle budynków przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług edukacji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: 18,0m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,4,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 4) dopuszczenie realizacji form zieleni urządzonej wraz z obiektami sportowymi i urządzeniami rekreacyjnymi.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 14,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 10,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,2,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;

3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,0 m.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **II, 2I, 3I**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 6,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 - 0,9,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 95 %,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 2 %;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki budowlanej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) dojazdy, komunikacja piesza i rowerowa,
  - b) altany, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 4,5 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: 0,01 - 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu: 5 %,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 95 %;
- 4) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tych związanych z infrastrukturą techniczną;
- 6) zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) dojazdy, komunikacja piesza i rowerowa,
  - b) altany, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: indywidualne rozwiązanie geometrii dachu,

- c) wskaźnik intensywności zabudowy terenu: 0,01 - 0,1,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu: 10 %,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 80 %;
- 4) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych z wyjątkiem parkingów lokalizowanych w terenie 1ZP;
  - 5) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem tych związanych z infrastrukturą techniczną;
  - 6) zakaz lokalizowania parkingów i miejsc postojowych za wyjątkiem terenu 1ZP w części północnej gdzie dopuszcza się lokalizację parkingu dla samochodów osobowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) budynki gospodarcze, altany ogrodowe, szklarnie, wiaty,
  - b) obiekty małej architektury, urządzenia rekreacyjne i sportowe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia budowlane,
  - d) zieleń parkowa i izolacyjna,
  - e) komunikacja piesza i rowerowa, dojazdy, parkingi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt. 5:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 30,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 6,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
  - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy terenu: 10 %,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna terenu: 70 %,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,1;
- 4) realizację altan działkowych, obiektów gospodarczych i infrastruktury ogrodowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 5) parametry obiektów realizowanych „na działce” w ogrodzie działkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
- 3) w ramach terenu 2KDZ, w sąsiedztwie terenu 1ZP dopuszcza się lokalizację parkingów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni; 1,
  - c) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakaz realizacji chodnika co najmniej z jednej strony jezdni.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry ulicy:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) ilość jezdni – 1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszej;
- 2) parametry ciągu: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren garażu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 3,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy każdej działki budowlanej: 0,01 – 1,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 90%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5,0 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren garażu lub parkingu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5,0 m,
  - b) geometria dachów: płaskie,
  - c) gabaryty projektowanej zabudowy: minimalna szerokość elewacji frontowej budynków 3,0 m,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy każdej działki budowlanej: 0,01 – 1,0,
  - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 90%,

- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontów działek ewidencyjnych uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5,0 m.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dodatkowe i postanowienia końcowe**

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

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sosnowca.

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





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2024 r.

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

§ 1. Przyjąć stanowisko Prezydenta Miasta Sosnowca dotyczące częściowego nieuwzględnienia zmiany lokalizacji linii zabudowy i przesunięcia jej o 5m w kierunku północnym w obszarze wyznaczonego terenu 5 MN-MW-U z uwagi na konieczność jej dostosowania do budynków sąsiednich.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sosnowcu dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023, poz. 977 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 66 ust. 2 i 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (DZ.U. z 2023 r. poz. 1688) , w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu"

**Rada Miejska w Sosnowcu  
rozstrzyga**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sosnowca dla obszaru w rejonie ulic Stanisława Mikołajczyka, gen. Władysława Andersa, Wojska Polskiego i Niweckiej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sosnowcu

z dnia.....2024 r.

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