*Projekt*

z dnia 14 stycznia 2016 r.
Zatwierdzony przez.....

**UCHWAŁA NR.....**
**RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia … … 2016r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

**Rada Miejska Będzina**

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina", które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013r.,

**uchwala:**
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy, zwany dalej "planem".**

## Rozdział 1
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/422/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 25 listopada 2013r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

**2. Integralną część planu stanowią:**

1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

**3. Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**4. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

1) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 3, ust. 2, pkt 2;

2) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1232 z późn. zm.);
3) **"usłudze nieuciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ww. ustawy z zakresu ochrony środowiska;
4) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną;
5) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
7) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
8) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
9) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

5. **Jeżeli w uchwale jest mowa o akcie prawnym z późniejszymi zmianami, należy przez to rozumieć późniejsze zmiany, które nastąpiły do dnia uchwalenia planu.**
6. **W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §1, ust. 4, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

§ 2. **1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:**
1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) dominanta wysokościowa;
5) oś kompozycyjna;
6) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
7) **MW-MZ** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
8) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
9) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
10) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
11) **U/MN** – teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
12) **U** – teren zabudowy usługowej;
13) **U-MZ** – teren zabudowy usługowej i zamieszkania zbiorowego;
14) **Ukr/ZP** – teren zabudowy usług kultu religijnego z towarzyszącą zielenią urządzoną;
15) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
16) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
17) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
18) **R** – teren rolniczy;

19) **ZL** – teren lasu;
20) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
21) **ZC** – teren cmentarza;
22) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
23) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;
24) **WH** – teren budowli hydrotechnicznych;
25) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
26) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
27) **KS** – teren komunikacji samochodowej;
28) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
29) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
30) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
31) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
32) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
33) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
34) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
35) obiekt chroniony prawem miejscowym, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
36) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
37) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
38) granica pasa technologicznego od sieci wysokiego i średniego napięcia;
39) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
    a) 50m;
    b) 150m;
40) trasa rowerowa;
41) wymiarowanie.

**2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:**

1) stanowisko archeologiczne;
2) granica użytku ekologicznego "Bory", "Łagisza" – projekt;
3) granica złoża węgla kamiennego Paryż;
4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
5) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
6) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
7) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Dąbrowa Górnicza nr 455;
8) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 400 kV;
9) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 220 kV;
10) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
11) sieć napowietrzna średniego napięcia;
12) sieć kablowa średniego napięcia;
13) wnętrzowa stacja trafo;
14) słupowa stacja trafo;
15) ujęcie wód powierzchniowych;
16) sieć ciepłownicza;
17) maszt telekomunikacyjny;
18) granica administracyjna miast/gmin.

## Rozdział 2
## USTALENIA OGÓLNE

**§ 1. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 6 ÷ 34 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §32 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 ustala się:

a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innymi niż ustalone w planie;
b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,5m;
c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 1422), bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków o wskaźnikach większych niż ustalone w planie, w sposób wykraczający poza wskaźniki już przekroczone o maksymalnie – 10%;
e) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;

2) w zakresie lokalizowania zabudowy dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy: na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **US, R, ZL, ZD, ZC, ZP, ZNU, WH, WS, KK, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW, IE, IW, IK**;
b) na terenach: **MN**:
-1 zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2m² w granicach jednej działki budowlanej;
-2 zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
c) na terenach: **MW-MZ, MN/U, U-MZ, Ukr/ZP, UO** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6m² w granicach jednej działki budowlanej;
d) zakaz lokalizowania reklam:
-1 multimedialnych;
-2 na ogrodzeniach;
-3 wyższych niż dopuszczona na danym terenie zabudowa.

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1232 z późn. zm.);
2) zakaz lokalizowania usług, produkcji oraz składów i magazynów, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112 ):
a) na terenach: **MW-U, MW-MZ, U-MZ** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
b) na terenach: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
c) na terenach: **MN/U, MN-U, U/MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
d) na terenie: **UO** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
e) na terenach: **US, ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na obszarze planu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne (nr 96-49/1), w jego obrębie należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.);
2) wyznacza się obiekty zabytkowe chronione prawem miejscowym, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
   a) 1 - kaplica grzebalna (ok. 1924r.), ul. Pokoju 40, w jej obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jej powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jej powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji;
      -4 nakaz zachowania drzwi wejściowych;
   b) 2 – kapliczka murowany (k. XIXw.), ul. Rzeczna / Niepiekło, w jej obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej;
   c) 3 – dom, ul. Podłosie 9, w jego obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jego powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji – zgodnego z okresem jego powstania;
      -4 nakaz zachowania deskowania elewacyjnego;
   d) 4 – dom, ul. Bory 65, w jego obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jego powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji frontowej – zgodnego z okresem powstania budynku;
      -4 nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji – zgodnego z okresem powstania budynku;
      -5 nakaz odtworzenia historycznych podziałów stolarki okiennej i drzwiowej – zgodnych z okresem powstania budynku;
   e) 5 – dom, ul. Bory 57, w jego obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jego powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji – zgodnego z okresem jego powstania;
      -4 nakaz zachowania deskowania elewacyjnego;
   f) 6 – dom, ul. Bory 55, w jego obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jego powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji – zgodnego z okresem jego powstania;
      -4 nakaz zachowania deskowania elewacyjnego;
   g) 7 – dom, ul. Bory 41, w jego obrębie ustala się:
      -1 nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
      -2 nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jego powstania;
      -3 nakaz zachowania historycznego rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych elewacji – zgodnego z okresem jego powstania;
      -4 nakaz zachowania deskowania elewacyjnego;
3) wyznacza się strefę B9 – ochrony konserwatorskiej – Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia wraz założeniem parkowym, w jej obrębie ustala się:
   a) zachowanie historycznego rozplanowania założenia przestrzennego;
   b) zabudowa i zagospodarowanie terenu w sposób uczytelniający oś kompozycyjną;
   c) w odległości po 8 m w każdą stronę od wyznaczonej osi kompozycyjnej ustala się zagospodarowanie działki w sposób umożliwiający niezakłóconą ekspozycję frontowej elewacji kościoła;
   d) zabudowa i zagospodarowanie terenu w sposób zachowujący dominantę w postaci kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia;

e) kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do formy architektonicznej kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia;
f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
g) lokalizowanie ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 60% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);

4) wyznacza się strefę B8 – ochrony konserwatorskiej – Cmentarz Łagisza, w jej obrębie ustala się:
a) zachowanie historycznego rozplanowania założenia przestrzennego;
b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

5) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych w formie strefy "OW" obserwacji archeologicznej, w jej zasięgu ustala się uwzględnienie wymogów wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.).

**5. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, wobec braku takich potrzeb.**

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

1) na obszarze planu znajduje się udokumentowane złoże węgla kamiennego "Paryż";
2) na obszarze planu znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.);
3) na obszarze planu znajduje się strefa ochronna wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.);
4) na obszarze planu znajduje się główny zbiornik wód podziemnych GZWP Dąbrowa Górnicza nr 455;
5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1232 z późn. zm.).

**7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m$^2$, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $60^0 \div 120^0$.

**8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się granicę strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
a) 50m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
-1 nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności;
-2 studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
b) 50m ÷ 150m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
-1 budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej;
-2 studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia – 400kV po 35m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, wysokiego napięcia – 220kV po 25m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, wysokiego napięcia – 110kV po 15m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych i średniego napięcia - po 8m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, w ich zasięgu ustala się:

a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

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

1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 460 z późn. zm.);
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
   b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji;
   c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
   d) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
   b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania 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 lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;
   b) realizację zasilania w wysokie napięcie kablami podziemnymi lub napowietrznymi;
6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
   b) dopuszczenie stosowania wyłącznie podziemnych, indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
   b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
   a) na terenach: **MW-U, MW-MZ, MN, MN/U, MN-U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnej z ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.);
9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
   a) gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1399 z późn. zm.).

**10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach: **MN, MN/U**.

**11. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 25%, słownie: dwadzieścia pięć procent.

## Rozdział 2
## Ustalenia szczegółowe

**§ 1. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B8.MW-U ustala się:**

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   b) usługi nieuciążliwe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) zabudowa gospodarcza;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
   b) innej – 5m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 1;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%;
7) geometria dachów: płaskie;
8) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
   b) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      -2 garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 1000m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę - 1000m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę: 30m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
   a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
   b) handlu hurtowego;
   c) handlu opałem;
   d) warsztatów i myjni samochodowych;
   e) stacji paliw.

**§ 2. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C1.MW-MZ ustala się:**

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
   b) zabudowa zamieszkania zbiorowego.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) miejsca do parkowania;
   d) budowle infrastruktury technicznej;
   e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego: 2 kondygnacje nadziemne – 10m;
   b) innej – 5m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,6;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –20%;
7) geometria dachów: płaskie;
8) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
   b) 1 miejsce do parkowania na 5 lokali mieszkalnych w zabudowie zamieszkania zbiorowego;
   c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub zamieszkania zbiorowego) – 1200m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 1200m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub zamieszkania zbiorowego);

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę: 30m.

**§ 3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN, B3.MN, C2.MN, C10.MN, C15.MN, D4.MN, D9.MN, E1.MN, E16.MN, E19.MN, E22.MN, F1.MN, G1.MN, G3.MN, G5.MN, G7.MN ustala się:**

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) wbudowane usługi nieuciążliwe, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.);
   b) zabudowa gospodarcza;
   c) obiekty małej architektury;
   d) dojścia i dojazdy;
   e) miejsca do parkowania;
   f) budowle infrastruktury technicznej;
   g) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
   a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
   b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) na terenach: **A3.MN, B3.MN, C2.MN, C10.MN, C15.MN, E1.MN, E22.MN, F1.MN, G1.MN, G3.MN, G5.MN, G7.MN**:
      -1 mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
      -2 innej – 5m;
   b) na terenach: **D4.MN, D9.MN, E16.MN, E19.MN:**
      -1 mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
      -2 innej – 5m;
5) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,6;
   b) minimalna – 0,05;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 20m;
8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –40%;
9) geometria dachów:
   a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^0 \div 42^0$;
   b) płaskie;
10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
11) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na budynkach:
   a) mieszkalnych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
   b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
12) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg, lasu i zieleni nieurządzonej,
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
b) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
-1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
-2 garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę w układzie wolno stojącym – 600m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 400m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
a) wolno stojącym – 600m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
b) bliźniaczym – 400m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w układzie:
a) wolno stojącym – 18m;
b) bliźniaczym – 14m.

**5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
b) handlu hurtowego;
c) handlu opałem;
d) warsztatów i myjni samochodowych.

**§ 2. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C14.MN/U, D2.MN/U ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie towarzyszące: usługi nieuciążliwe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) zabudowa gospodarcza;
b) obiekty małej architektury;
c) dojścia i dojazdy;
d) miejsca do parkowania;
e) budowle infrastruktury technicznej;
f) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
b) innej – 5m;
5) intensywność zabudowy:
a) maksymalna – 0,6;
b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 20m;
8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%;
9) geometria dachów:
   a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^0 \div 42^0$;
   b) płaskie;
10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
11) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na budynkach:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
   b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
12) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg i zieleni nieurządzonej;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
   b) 1 miejsce do parkowania na $35m^2$ 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      -2 garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego
      i usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę w układzie wolno stojącym – $600m^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – $400m^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę
   w układzie:
   a) wolno stojącym – $600m^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
   b) bliźniaczym – $400m^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w układzie:
   a) wolno stojącym – 18m;
   b) bliźniaczym – 14m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
   a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
   b) handlu hurtowego;
   c) handlu opałem;
   d) warsztatów i myjni samochodowych;

e) stacji paliw.

**§ 3. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.MN-U, A7.MN-U, D5.MN-U, D6.MN-U, D8.MN-U, F4.MN-U ustala się:**

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) usługi nieuciążliwe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) zabudowa gospodarcza;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
   f) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
   a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
   b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) na terenach: **A7.MN-U, F4.MN-U**:
      -1 mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
      -2 innej – 5m;
   b) na terenach: **A2.MN-U, D5.MN-U, D6.MN-U, D8.MN-U**:
      -1 mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
      -2 innej – 5m;
5) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,8;
   b) minimalna – 0,05;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 50m;
8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –20%;
9) geometria dachów:
   a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie– $15^0 \div 42^0$;
   b) płaskie;
10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
11) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na budynkach:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
   b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
12) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg, zieleni urządzonej, i usług kultu religijnego z towarzyszącą zielenią urządzoną;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

b) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
-1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
-2 garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę w układzie wolno stojącym – 600m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
2) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – 400m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę
w układzie:
a) wolno stojącym – 600m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
b) bliźniaczym – 400m$^2$ (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową lub usługową w układzie:
a) wolno stojącym – 18m;
b) bliźniaczym – 14m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
b) handlu hurtowego;
c) handlu opałem;
d) warsztatów i myjni samochodowych;
e) stacji paliw.

**§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D7.U/MN ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe;
2) przeznaczenie towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) zabudowa gospodarcza;
b) obiekty małej architektury;
c) dojścia i dojazdy;
d) miejsca do parkowania;
e) budowle infrastruktury technicznej;
f) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15m;
5) intensywność zabudowy:
a) maksymalna – 1;
b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 50m;
8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –20%;
9) geometria dachów:
   a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie– $15^0 \div 42^0$;
   b) płaskie;
10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
11) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na budynkach:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
   b) gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
12) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
   b) 1 miejsce do parkowania na $35m^2$ 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      -2 garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego
      i usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę w układzie wolno stojącym – $600m^2$ (pod jeden budynek z funkcją usługową);
2) pod zabudowę w układzie bliźniaczym – $400m^2$ (pod jeden budynek z funkcją usługową).

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę
   w układzie:
   a) wolno stojącym – $600m^2$ (pod jeden budynek z funkcją usługową);
   b) bliźniaczym – $400m^2$ (pod jeden budynek z funkcją usługową);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę w układzie:
   a) wolno stojącym – 18m;
   b) bliźniaczym – 14m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
   a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
   b) handlu hurtowego;
   c) handlu opałem;
   d) warsztatów i myjni samochodowych;
   e) stacji paliw.

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.U, A9.U, A15.U, D1.U, E15.U ustala się:**

1) przeznaczenie: usługi nieuciążliwe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) miejsca do parkowania;
   d) budowle infrastruktury technicznej;
   e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 1;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
8) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni i szarości;
9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
10) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg, lasu, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej i usług kultu religijnego z towarzyszącą zielenią urządzoną;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
   b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
   c) 1 miejsce do parkowania na każde 5m$^2$ powierzchni użytkowej przewidzianej dla klientów usług gastronomii;
   d) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych, 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 ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      -2 garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 2000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 2000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 18m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
b) handlu opałem;
c) stacji paliw;
d) na terenach: **A4.U, D1.U**: handlu hurtowego;
e) na terenach: **A4.U, D1.U**: myjni samochodowych.

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B5.U-MZ ustala się:**

1) przeznaczenie:
a) usługi nieuciążliwe;
b) zabudowa zamieszkania zbiorowego.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) obiekty małej architektury;
b) dojścia i dojazdy;
c) miejsca do parkowania;
d) budowle infrastruktury technicznej;
e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
3) intensywność zabudowy:
a) maksymalna – 1;
b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
8) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni i szarości;
9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
10) grodzenie działek pod warunkiem:
a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
c) 1 miejsce do parkowania na każde 5m$^2$ powierzchni użytkowej przewidzianej dla klientów usług gastronomii;
d) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
e) 1 miejsce do parkowania na 5 lokali mieszkalnych w zabudowie zamieszkania zbiorowego;
f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
-1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
-2 garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub zamieszkania zbiorowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 2000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 2000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 18m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:
   a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
   b) handlu opałem;
   c) stacji paliw.

**§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A6.Ukr/ZP ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
2) przeznaczenie towarzyszące:
   a) zieleń urządzona;
   b) zabudowa mieszkaniowa związana z usługami kultu religijnego.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) zabudowa gospodarcza;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
   b) dla dominanty wysokościowej (kościół) – 30m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,2;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;
7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
8) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni i szarości;
9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
10) grodzenie działek pod warunkiem:
    a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg i zieleni urządzonej;
    b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
    c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    a) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług;
    b) 1 miejsce do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej związanej z usługami kultu religijnego;
    c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
       -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
       -2 garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 5000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 5000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 50m.

**§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: F3.UO ustala się:**

1) przeznaczenie: usługi oświaty.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) miejsca do parkowania;
   d) budowle infrastruktury technicznej;
   e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,5;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
7) geometria dachów: płaskie;
8) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług;
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      -1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      -2 garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 5000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 5000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 50m.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A5.US1 ustala się:**

1) przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, w zakresie: budowle usług sportu i rekreacji.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) zabudowa w zakresie: punkty gastronomiczne, szatnie, toalety;
   b) obiekty małej architektury;
   c) dojścia i dojazdy;
   d) miejsca do parkowania;
   e) budowle infrastruktury technicznej;
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,05;
   b) minimalna – 0,0001;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
8) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
   b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 4 osoby odwiedzające;
   c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 10000m$^2$.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D3.US2 ustala się:**

1) przeznaczenie: usługi sportu i rekreacji, w zakresie: budowle usług sportu i rekreacji.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) miejsca do parkowania;
   d) budowle infrastruktury technicznej;
   e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli – 5m;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 4 osoby odwiedzające;
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są

usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 2000m$^2$.

**§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B6.P-U, B7.P-U, B10.P-U, D10.P-U, E20.P-U ustala się:**

1) przeznaczenie:
a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
b) zabudowa usługowa.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) obiekty małej architektury;
b) dojścia i dojazdy;
c) miejsca do parkowania;
d) budowle infrastruktury technicznej;
e) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną o tym samym przeznaczeniu;
b) w odległości minimum – 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o tym samym przeznaczeniu;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) na terenach: **D10.P-U, E20.P-U**: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15m;
b) na terenach: **B6.P-U, B7.P-U, B10.P-U**: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 20m;
c) obiektów wynikających z procesów technologicznych – 30m;
4) intensywność zabudowy:
a) maksymalna:
-1 na terenach: **D10.P-U, E20.P-U** – 1;
-2 na terenach: **B6.P-U, B7.P-U, B10.P-U** – 1,5;
b) minimalna – 0,05;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
a) na terenach: **B10.P-U, D10.P-U, E20.P-U** – 100m;
b) na terenach: **B6.P-U, B7.P-U** – 250m;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
8) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
9) kolorystyka dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
10) pokrycie dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
11) grodzenie działek pod warunkiem:
a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg, lasu i zieleni nieurządzonej;
b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
c) 1 miejsce do parkowania na każde 5m$^2$ powierzchni użytkowej przewidzianej dla klientów usług gastronomii;

d) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
e) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
-1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
-2 garaży wolno stojących, wbudowanych w bryłę budynku, wielopoziomowych i podziemnych.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 2000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 2000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 18m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C8.P-U ustala się:**

1) przeznaczenie:
a) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
b) zabudowa usługowa.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) obiekty małej architektury;
b) dojścia i dojazdy;
c) miejsca do parkowania;
d) budowle infrastruktury technicznej;
e) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną o tym samym przeznaczeniu;
b) w odległości minimum – 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną o tym samym przeznaczeniu;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
a) 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 20m;
b) obiektów wynikających z procesów technologicznych – 30m;
4) intensywność zabudowy:
a) maksymalna – 1,5;
b) minimalna – 0,05;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150m;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
8) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
9) kolorystyka dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
10) pokrycie dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
11) grodzenie działek pod warunkiem:
a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg, lasu i zieleni nieurządzonej;

b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1 miejsce do parkowania na 35m$^2$ powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
-1 wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
-2 garaży wolno stojących, wbudowanych w bryłę budynku, wielopoziomowych i podziemnych.

**4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

1) pod zabudowę – 2000m$^2$.

**5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 2000m$^2$;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę – 18m.

**6. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dopuszcza się prowadzenie usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C3.R, C5.R, C12.R, E21.R, F2.R ustala się:**

1) przeznaczenie: teren rolniczy.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) dojazdy;
b) budowle infrastruktury technicznej;
2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolnych w formie:
a) gruntów ornych;
b) sadów;
c) łąk trwałych;
d) pastwisk trwałych;
e) gruntów ornych pod stawami;
f) rowów;
3) zakaz lokalizowania budynków;
4) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 2. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A11.ZL, B9.ZL, C6.ZL, C7.ZL, C11.ZL ustala się:**

1) przeznaczenie: las.

**§ 3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: F5.ZD ustala się:**

1) przeznaczenie: rodzinne ogrody działkowe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) altany;
   b) obiekty gospodarcze;
   c) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji;
   d) obiekty małej architektury;
   e) dojścia i dojazdy;
   f) miejsca do parkowania;
   g) budowle infrastruktury technicznej;
   h) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
3) geometria dachów:
   a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^0 \div 42^0$;
   b) płaskie;
4) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg i zieleni nieurządzonej;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 10 rodzinnych ogrodów działkowych;
   b) wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenu;
   c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A13.ZC ustala się:**

1) przeznaczenie: pochówki oraz obiekty budowlane związane z pochówkiem.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) sakralne obiekty budowlane;
   b) obiekty gospodarcze;
   c) obiekty małej architektury;
   d) dojścia i dojazdy;
   e) miejsca do parkowania;
   f) budowle infrastruktury technicznej;
   g) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna: 0,02
   b) minimalna – 0,0001;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 30%;
6) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
7) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenów: A13.ZC lub A14.KS;
   b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A10.ZP ustala się:**

1) przeznaczenie: zieleń urządzona.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia;
   c) budowle infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

**§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A12.ZNU, B2.ZNU, B4.ZNU, C4.ZNU, C13.ZNU, E2.ZNU, E4.ZNU, E5.ZNU, E8.ZNU, E10.ZNU, E25.ZNU, E29.ZNU, F6.ZNU, F10.ZNU, G4.ZNU, G8.ZNU ustala się:**

1) przeznaczenie: zieleń nieurządzona.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) dojścia;
   b) na terenie: **E8.ZNU** budowle przewidziane do prowadzenia ruchu rowerowego;
   c) budowle infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

**§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E12.WH, E14.WH, E26.WH, E28.WH, F7.WH, F9.WH, G9.WH, G11.WH ustala się:**

1) przeznaczenie: budowle hydrotechniczne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) dojścia i dojazdy;
   b) na terenach: **E28.WH, F9.WH, G11.WH** budowle do prowadzenia ruchu rowerowego;
   c) budowle infrastruktury technicznej;
   d) zieleń nieurządzona;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli – 10m.

**§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E6.WS, E9.WS, E13.WS, E27.WS, F8.WS, G10.WS ustala się:**

1) przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) budowle hydrotechniczne;
   b) budowle do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego;
   c) budowle infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B11.KK ustala się:**

1) przeznaczenie: obiekty budowlane przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kołowego, pieszego i rowerowego;
   b) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość budowli – 25m.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A14.KS ustala się:**

1) przeznaczenie: obiekty budowlane do parkowania w zakresie parkingu na powierzchni terenu.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) budowle infrastruktury technicznej;
   d) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli – 8m;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
4) grodzenie działek pod warunkiem:
   a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg i zieleni nieurządzonej;
   b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
   c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

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

1) przeznaczenie:
   a) droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu: **KDZ**;
   b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL;**
   c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania: budowle infrastruktury technicznej;
2) maksymalna wysokość budowli – 10m.

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

1) dla terenu: **1.KDZ:**
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 16,5m ÷ 22,5m;
   b) trasa rowerowa;
2) dla terenu: **2.KDL**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 20m;
   b) trasa rowerowa;
3) dla terenu: **3.KDL**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
   b) trasa rowerowa;
4) dla terenu: **4.KDL**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 15m oraz 9m ÷ 11m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi, pozostała część szerokości drogi znajduje się poza obszarem planu;
   b) trasa rowerowa;
5) dla terenu: **5.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 15m;
6) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 15m;
7) dla terenu: **7.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
8) dla terenu: **8.KDD**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
   b) plac do zawracania samochodów;
9) dla terenu: **9.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8,5m ÷ 10m;
10) dla terenu: **10.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9m ÷ 10,5m;
11) dla terenu: **11.KDD**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 13m;

b) plac do zawracania samochodów;
12) dla terenu: **12.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 18m;
13) dla terenu: **13.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 15,5m;
14) dla terenu: **14.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 20,5m.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KDW, A8.KDW, B1.KDW, C9.KDW, E3.KDW, E7.KDW, E17.KDW, G2.KDW, G6.KDW ustala się:**
1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu: **KDW**.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) uzupełniający sposób zagospodarowania: budowle infrastruktury technicznej;
2) maksymalna wysokość budowli – 8m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
1) dla terenu: **A1.KDW** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 0,5m ÷ 1,5 m, pozostała część szerokości drogi znajduje się poza obszarem planu;
2) dla terenu: **A8.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 4m ÷ 4,5m;
3) dla terenu: **B1.KDW**:
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 6m;
   b) plac do zawracania samochodów;
4) dla terenu: **C9.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 11m;
5) dla terenu: **E3.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 8m;
6) dla terenu: **E7.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m;
7) dla terenu: **E17.KDW:**
   a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 8m;
   b) plac do zawracania samochodów;
8) dla terenu: **G2.KDW:** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m;
9) dla terenu: **G6.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 7,5m.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E18.IE, E24.IE ustala się:**
1) przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
   b) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli – 5m;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

**§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E11.IW ustala się:**
1) przeznaczenie: infrastruktura wodociągowa.

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę;
   b) dojścia i dojazdy;
   c) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 0,5;
   b) minimalna – 0,05;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
8) grodzenie działek pod warunkiem:

a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E23.IK ustala się:**

1) przeznaczenie: infrastruktura kanalizacyjna.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
a) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;
b) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli – 5m;
3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%.

**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.**

**§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Będzina z dnia ..... 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu plany, Rada Miejska Będzina nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Będzina

z dnia ..... 2016r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina**
**o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§1**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Będzina 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 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) z:

1)dochodów własnych budżetu miasta,

2)środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3)innych źródeł.

**§2**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

**Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej Będzina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy**

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIV/422/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 25 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w przeważającej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszaru sąsiedniego, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców. Nowa zabudowa dopuszczona została wyłącznie w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych. W stosunku do obowiązującego planu miejscowego zwiększono areał terenów mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz naturalny obszaru planu został istotnie zmieniony w wyniku zabudowy, zagospodarowania terenów, transformacji zbiorowisk roślinnych i zmiany stosunków wodnych na skutek działalności górniczej. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody, znajdują się natomiast dwa projektowane użytki ekologiczne: "Bory" i "Łagisza". Ponadto w granicach planu występują obiekty o walorach historycznych, kulturowych i architektonicznych. Pojedyncze obiekty chronione są przez wpisanie do gminnej ewidencji zabytków oraz poprzez ustalenia planu miejscowego, a dla zwartych skupień wartościowych obiektów wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej (Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia wraz założeniem parkowym oraz Cmentarz Łagisza);
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze występują lasy, które w większości zostały przekształcone przez działalność człowieka. W trakcie trwania procedury planistycznej wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia nieco ponad 1ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, dla których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Śląskiego (decyzja z dnia 18.08.2015r. znak pisma TW-OG.7151.32/2015), a także 0,0010 ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, dla których otrzymano zgodę

Ministra Środowiska (decyzja z dnia 15.09.2015r. znak pisma ZS.2210.105.2015.SS). Grunty rolne nie stanowią gruntów chronionych (IV-VI klasa bonitacyjna), położone są ponadto w granicach administracyjnych miasta). Statut tych terenów odbiega od ich faktycznego wykorzystania, gdyż stanowią one nieużytki porośnięte nawłociami i wrotyczem oraz tereny zadrzewione. Plan przewiduje, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyniesie w zależności od przeznaczenia 5%-60%. Udział procentowy pbc w przedziale 5-30% można uznać za nieznaczny i mający niewielki pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dla terenów: Ukr/ZP, US, MN, UO przewidziany jest udział na większym poziomie. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Łagodząco na zasoby przyrody ożywionej wpływa również przeznaczenie prawie 40% obszaru planu pod funkcje przyrodnicze. Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Dąbrowa Górnicza nr 455. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Katowicach oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Będzinie;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –
  plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, chroniąc wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obiekty indywidualne oraz obszary, w tym Kościół pw. Niepokalanego Poczęcia wraz z założeniem parkowym oraz Cmentarz Łagisza. Ponadto w obszarze planu znajduje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (nr 96-49/1) oraz wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych w formie strefy "OW" obserwacji archeologicznej, w ich zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.). Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących się w granicach i poza obszarem planu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi, zakaz lokalizowania usług, produkcji oraz składów i magazynów, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, a także wprowadza standardy akustyczne dla terenów zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz rekreacyjno-wypoczynkowej. Ponadto uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefę ochronną wałów przeciwpowodziowych.

Dodatkowo w planie ustalono stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza. Wprowadzone ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania posiada dostęp do wszelkiej infrastruktury technicznej, w tym dróg. Ulice graniczące z obszaremplanu oraz znajdujące się w jego obrębie, w tym zwłaszcza ul. Pokoju (klasy zbiorczej), ul Energetyczna, ul. Dąbrowska, ul. Bory, ul. Podłosie, ul. Podlesie oraz ul. Niepiekło (klasy lokalnej) stanowią element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Obszar planu jest w znacznej mierze zainwestowany, a nowe realizacje inwestycyjne dopuszczone ustaleniami planu doprowadzą jedynie do uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Rozwiązania zawarte w planie miejscowych spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno zamieszkanie na przedmiotowym terenie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie produkcji, składów i magazynów, usług i zabudowy sportu i rekreacji, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;
- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, usług kultu religijnego z towarzyszącą zielenią urządzoną, usługi sportu i rekreacji, czy cmentarz. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnienia potrzebę zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym: tereny lasów, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, podnoszących jakość życia ogółu mieszkańców;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie budowli infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Ponadto zabezpiecza tereny: infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych. Ogranicza jedynie możliwość budowy infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach z funkcją mieszkalną do tej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była między innymi na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Będzinie;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLIV/422/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Łagisza w obrębie ulic: Parkowej, Pokoju, Energetycznej, Dąbrowskiej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło oraz rzeki Przemszy Rada Miejska Będzina podjęła w dniu 25 listopada 2013r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Będzina kolejno:
-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
-rozpatrzył złożone wnioski;
-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
-uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 7 października 2015r. do 4 listopada 2015r. oraz w dniu 21 października 2015r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
-wyznaczył termin do 19 listopada 2015r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona;
Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia także występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Dąbrowa Górnicza nr 455.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, kultu religijnego, sportu i rekreacji, czy cmentarz. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnienia potrzebę zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym: tereny lasów, ogrodów działkowych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych, podnoszących jakość życia ogółu mieszkańców. Interes publiczny został również uwzględniony poprzez utrwalenie i poprawę sieci dróg publicznych, przewidując, w miarę możliwości terenowych, rozbudowę do parametrów spełniających warunki techniczne. Układ dróg publicznych zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowania ekofizjograficzne sporządzone w związku z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzin), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami o zmianę planu) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Obszar opracowania jest obsługiwany przez liczne przystanki autobusowe (należące do Komunikacyjnego Związku Komunalnego Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego) zlokalizowane w granicach planu, w liniach rozgraniczających ulic: Energetycznej, Bory, Podłosie, Podleśnej, Niepiekło, Dąbrowskiej oraz przez przystanki znajdujące się w bliskim sąsiedztwie granic planu m.in. w liniach rozgraniczających ulic: Pokoju, Prostej i Letniej. Komunikacja autobusowa umożliwia swobodne poruszanie się nie tylko w granicach miasta Będzina, ale również w obrębie całego Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Dworzec kolejowy PKP Będzin Miasto położony jest około 5 km, a dworzec autobusowy około 5,5 km od granic planu, dostęp do nich zapewnia również komunikacja publiczna.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów należy podkreślić, że obszar opracowania planu jest w znacznej mierze zainwestowany, w tym również zabudową produkcyjną, a ukształtowanie dróg i zabudowy w znacznej mierze uniemożliwia samodzielne wyznaczenie ścieżek rowerowych. Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu ruch rowerowy odbywa się po powierzchni dróg. Plan miejscowy wyznacza trasę rowerową biegnącą przez znaczną jego część, poczynając od ulicy Pokoju, ulicy Energetycznej, kolejno ulicą Dąbrowską, a dalej wzdłuż rzeki Przemszy. Ponadto plan wprowadza dodatkowe rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie budowli do prowadzenia ruchu rowerowego i pieszego w obrębie terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego. Warto podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają na pozostałych obszarach możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z uchwałą Nr LVI/543/2014 Rady Miejskiej Będzina z dnia 19 listopada 2014 r w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o opracowanie: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Będzin od 2010 r. do 2014r.” Z analizy wynika, że obowiązujący dotychczas na przedmiotowym obszarze miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego (przyjęty uchwałą Nr XLIV/783/2009 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 28 września 2009 r.) jest częściowo niezgodny z ustaleniami obowiązującego studium, a zapisy planu w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy uniemożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych. Ponadto należy mieć na uwadze, że studium miasta Będzina określa obszary, dla których gmina planuje sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wymienia w nich obszar Elektrowni Łagisza i zabudowy mieszkaniowo-usługowa przy ul. Bory, Podłosie, Niepiekło – obszar zmiany planu zawiera się w granicach tego obszaru. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian zakwalifikowano wyżej wymieniony teren do obszarów o wysokiej konieczności przystąpienia do sporządzenia planu. Czynnikami przemawiającymi za zmianą planu są: duży ruch inwestycyjny, konieczność poprawy systemu komunikacyjnego oraz potrzeba wyznaczenia w planie nowych terenów mieszkaniowych wskazanych w Studium. Należy zatem stwierdzić, że Prezydent Miasta Będzina przystępując do zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały Nr LVI/543/2014 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej wyniesie ponad 19 mln. zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Uchwalenie planu zwiększy dochody miasta głównie poprzez: dochody ze sprzedaży nieruchomości, dochody od podatku od nieruchomości i gruntu, dochody z renty planistycznej. Przeważająca większość istniejących i projektowanych terenów budowalnych obsługiwana jest istniejącą siecią dróg, projektowanych jest niewiele nowych dróg publicznych. Tereny te będą miały możliwość podłączenia do istniejącej infrastruktury technicznej, jedynie nowo budowane drogi będą wymagały jednoczesnej budowy sieci.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.