

**UCHWAŁA NR XXVII/208/2016
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia 30 listopada 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego
w dzielnicy Małobądz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

Rada Miejska Będzina

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu
położonego w dzielnicy Małobądz 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.,**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr X/68/2015 Rady Miejskiej Będzina z dnia 24 czerwca 2015r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz, 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) "**dachu płaskim**" – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12 °;
- 2) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1m;
- 3) "**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 2016r., poz. 672 z późn. zm.);
- 4) "**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 2016r., poz.

353 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ww. ustawy z zakresu ochrony środowiska;

- 5) **"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;
- 6) **"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;
- 7) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 8) **"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;
- 9) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 10) **"terenie"** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

§ 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) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 7) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 8) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 9) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
- 10) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 11) **ZC** – teren cmentarza;
- 12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 13) **ZP-KSp** – teren zieleni urządzonej i parkingów terenowych;
- 14) **KSp-U** – teren parkingów powierzchniowych i zabudowy usługowej;
- 15) **KSU** – teren stacji paliw;
- 16) **KSg** – teren garaży;
- 17) **KSp** – teren parkingów powierzchniowych;
- 18) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 19) **KDGP** – teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 20) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 21) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 22) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 23) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 24) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

- 25) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 26) **IG** – teren infrastruktury gazowniczej;
- 27) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 28) **IT** – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 29) obiekt zabytkowy;
- 30) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 31) granica pasa technologicznego od sieci wysokiego i średniego napięcia;
- 32) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
 - a) 50m;
 - b) 150m;
- 33) ścieżka rowerowa;
- 34) wymiarowanie.

2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:

- 1) cały obszar mpzp – złoża węgla kamiennego "Saturn" z grupy 800;
- 2) granica złoża węgla kamiennego "Saturn" w pokładach grupy 400, 500, 600;
- 3) granica złoża węgla kamiennego "Paryż";
- 4) granica złoża węgla kamiennego "Sosnowiec";
- 5) zlikwidowany szyb wentylacyjno-podsadzkowy "Małobądz" KWK Paryż;
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Małobądz" (S1, S2);
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 8) granica obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 9) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);
- 10) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 11) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;
- 12) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110kV;
- 13) sieć napowietrzna średniego napięcia 20kV;
- 14) wnetrzowa stacja trafo;
- 15) słupowa stacja trafo;
- 16) gazociąg średniego ciśnienia;
- 17) stacja gazowa red.-pom. II°;
- 18) sieć ciepłownicza;
- 19) węzeł ciepłowniczy;
- 20) maszt telekomunikacyjny;
- 21) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 22) ujęcie wody pitnej;
- 23) zbiornik wody.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 28 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §26 uchwały.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 innym 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) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej poza terenami: **IE, IG, IW, IT – 30m;**
- 3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **ZD, ZC, ZP, ZP-KSp, KSg, KSp, KPX, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, IE, IG, IW, IT;**
 - b) na terenach: **MW** :
 - lokalizowanie reklam wyłącznie w płaszczyźnie elewacji;
 - lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości do drugiej kondygnacji budynku;
 - zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;
 - zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - c) na terenach: **MN** :
 - zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2m² w granicach jednej działki budowlanej;
 - zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;
 - d) na terenach: **MN-U** zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;
 - e) na terenach: **Ukr, UO** :
 - zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6m² w granicach jednej działki budowlanej;
 - zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;
 - f) zakaz lokalizowania reklam:
 - na ogrodzeniach;
 - wyższych niż dopuszczona na danym terenie zabudowa;
 - świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 86.

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 2016r., poz. 672 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 uwzględnia 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** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) na terenach: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - c) na terenach: **MN-U** 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: **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) ustala się ochronę dla następujących obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – budynku dawnej fabryki z oficyną, ul. Małobądzka 60, w jego obrębie ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej wysokości (w części 1a) – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji (w części 1a), w zakresie: gzymsu wieńczącego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
 - dopuszczenie rozbudowy części 1b w sposób nawiązujący pod względem wysokości i kompozycji elewacji do części – 1a;
 - nakaz zachowania i stosowanie dachów płaskich;
 - b) 2 – budynku szkoły, ul. Szkolna 1, w jego obrębie ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji, w zakresie: portalu, gzymsu wieńczącego i podokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (spadzistego) – zgodnej z okresem jego powstania;
 - dopuszczenie stosowania okien połaciowych i doświetleń w płaszczyźnie połaci dachowych;
 - c) 3 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 92, w jego obrębie ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych oraz wzoru balustrady balkonowej – zgodnego z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowej) – zgodnej z okresem jego powstania;
 - d) 4 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 96, w jego obrębie ustala się:
 - nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego i ryzalitu, a także powyżej pierwszej kondygnacji: rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych i wzoru balustrady balkonowej – zgodnego z okresem jego powstania;

- nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowej) – zgodnej z okresem jego powstania;
- e) 5 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 142, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, opasek okiennych i opaski drzwiowej, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (płaskiego) – zgodnej z okresem jego powstania;
- f) 6 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 154, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, podokiennego i nadokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowego) – zgodnej z okresem jego powstania;
- g) 7 – willi mieszkalnej, ul. Małobądzka 156, w jej obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jej powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, podokiennego i nadokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych, opasek okiennych i boniowania – zgodnego z okresem jej powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jej powstania;
- h) 8 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 172, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego i ryzalitu wraz z jego szczytem, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
 - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowego) – zgodnej z okresem jego powstania;

2) wyznacza się strefę B4 – ochrony konserwatorskiej – Cmentarz Małobądzki, w jego obrębie ustala się:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania założenia przestrzennego;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.).

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

1) na obszarze planu znajdują się udokumentowane złoża:

- a) węgla kamiennego "Saturn" z grupy 800;
- b) węgla kamiennego "Saturn" w pokładach grupy 400, 500, 600;
- c) węgla kamiennego "Paryż";
- d) węgla kamiennego "Sosnowiec";

2) na obszarze planu znajdują się strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Małobądz" ustanowione dla studni 1 (S1) i studni 2 (S2), w ich zasięgu obowiązują ustalenia wynikające z decyzji Starosty Będzińskiego nr WŚiL.6320.0001.2013 z dnia 18.04.2013r.;

3) na obszarze planu znajduje się:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), 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.);
 - b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
 - c) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);
- 4) na obszarze planu znajduje się strefa ochrony 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.);
 - 5) na obszarze planu znajduje się główny zbiornik wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;
 - 6) 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 2016r., poz. 672 z późn. zm.).

7. Ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m², 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 – 60⁰ ÷ 120⁰.

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:
 - nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności;
 - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - b) 50m ÷ 150m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
 - budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej;
 - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia – 110kV po 14,5m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych oraz średniego napięcia – 20kV po 6m 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 2016 r., poz. 1440);
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się 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, na których sytuowane są budynki 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, na których sytuowane są budynki 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) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej – 100 kW;
 - c) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się na terenach: **MW, MN, MN-U** lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnej z ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. 2016, poz. 1537 z późn. zm.);
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 250 z późn. zm.).
- 10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach: MN, MN-U.**
- 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.**

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.MW, A11.MW, A13.MW, B14.MW, C1.MW, C4.MW, C6.MW, C11.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) lokale usługowe w budynku mieszkalnym;
 - b) wiaty;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojścia i dojazdy;

- e) miejsca do parkowania;
 - f) budowie infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej:
- a) mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
 - b) innej – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 2,5;
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 110m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów:
- a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu do – 40°;
 - b) płaskie;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
- a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
 - b) wiatach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 10) zakaz grodzenia działek;
- 11) 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 35m² 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:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.MN, B16.MN, B20.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wydzielone lokale usługowe, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.);
 - b) wiaty;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) miejsca do parkowania;
 - f) budowle infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzoną;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 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 lub szeregowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2;
 - 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 tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) na terenach: A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN : jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu – od powyżej $12^{\circ} \div 40^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie;
 - b) na terenach: B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN : płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu – od powyżej $12^{\circ} \div 40^{\circ}$;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
 - a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
 - b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatkach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;

- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) kolorystyka elewacji w tonacji bieli i szarości na minimalnie – 50% pow. wszystkich ścian jednego budynku;
- 13) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz wydzielonych ciągów pieszych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - c) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w 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;
 - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym na terenach: **A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN** – 300m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) bliźniaczym na terenach: **B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN** – 400m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 4) szeregowym – 250m² (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 zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
 - b) bliźniaczym na terenach: **A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN D1.MN** – 300m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
 - c) bliźniaczym na terenach: **B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN** – 400m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
 - d) szeregową – 250m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 17m;
 - b) bliźniaczym – 10m;

c) szeregową – 6m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C21.MN, E3.MN, E7.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wydzielone lokale usługowe, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.);
 - b) wiaty;
 - c) obiekty małej architektury;
 - d) dojścia i dojazdy;
 - e) miejsca do parkowania;
 - f) budowle infrastruktury technicznej;
 - g) zieleń urządzoną;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2;
 - 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 tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
 - a) dla budynków w układzie wolno stojącym: jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej 30° ÷ 40° , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie, jednospadowe oraz wielospadowe i nachyleniu – do 30° ;

- b) dla budynków w układzie bliźniaczym i szeregowym: płaskie albo jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej $30^{\circ} \div 40^{\circ}$, z dopuszczeniem na maksymalnie – 35% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie, jednospadowe oraz wielospadowe i nachyleniu – do 30° ;
- c) dla wiat: płaskie albo jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej $30^{\circ} \div 40^{\circ}$;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
- a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) kolorystyka elewacji w tonacji bieli i szarości na minimalnie – 50% pow. wszystkich ścian jednego budynku;
- 13) grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- c) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w 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;
- e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- 1) wolno stojącym – 540m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym – 270m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) szeregową na terenach:
- a) **E3.MN, E7.MN** – 230m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- b) **C21.MN** – 200m² (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 zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
- a) wolno stojącym – 540m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- b) bliźniaczym – 270m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);

c) szeregową na terenach:

- E3.MN, E7.MN – 230m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- C21.MN – 200m² (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- a) wolno stojącym – 17m;
- b) bliźniaczym – 10m;
- c) szeregową – 6m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.MN-U, B19.MN-U, B21.MN-U, D5.MN-U, E9.MN-U, F2.MN-U, F3.MN-U, F7.MN-U, F12.MN-U, F13.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

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

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) zabudowę gospodarczą;
- b) garaże;
- c) wiaty;
- d) obiekty małej architektury;
- e) dojścia i dojazdy;
- f) miejsca do parkowania;
- g) budowie infrastruktury technicznej;
- h) zieleni urządzonej;

2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;

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 lub szeregowej;

4) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej:

- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- b) innej – 5m;

5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,5;

- 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 tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 30m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej 12° ÷ 40° ;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
 - a) budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
 - b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatkach w formie: dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz wydzielonych ciągów pieszych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu), za wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów: **2.KDG** i **3.KDZ**;
 - 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 w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - c) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
 - d) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - e) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - 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:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:

- 1) wolno stojącym – 600m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 2) wolno stojącym – 800m² (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 3) bliźniaczym – 400m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 4) bliźniaczym – 550m² (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 5) szeregowym – 250m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 6) szeregowym – 350m² (pod jeden budynek z funkcją usługową).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 600m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
 - b) wolno stojącym – 800m² (pod jeden budynek z funkcją usługową);
 - c) bliźniaczym – 400m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
 - d) bliźniaczym – 550m² (pod jeden budynek z funkcją usługową);
 - e) szeregowym – 250m² (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
 - f) szeregowym – 350m² (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
 - a) wolno stojącym – 17m;
 - b) bliźniaczym – 10m;
 - c) szeregową – 6m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U, A16.U, B1.U, B3.U, B6.U, B11.U, C12.U, G2.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) miejsca do parkowania;
 - d) budowle infrastruktury technicznej;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną wyłącznie w granicy terenów – U;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1;
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 11) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - 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 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - d) 1 miejsce do parkowania na 35m² 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:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25m.

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

- 1) na terenach: **A16.U, G2.U** zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych;
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) na terenach: **A1.U, B1.U, B3.U, B6.U, B11.U, C12.U** zakaz lokalizowania usług:
 - a) uciążliwych;
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - c) handlu hurtowego;
 - d) handlu opałem;
 - e) warsztatów samochodowych;
 - f) stacji paliw.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D2.U, E8.U, G6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) miejsca do parkowania;
 - d) budowle infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzoną;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną wyłącznie w granicy terenów – U;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) na terenie: **D2.U** :
 - maksymalna – 1,2;
 - minimalna – 0,05;
 - b) na terenach: **E8.U, G6.U** :
 - maksymalna – 1;
 - minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej $12^{\circ} \div 40^{\circ}$;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 11) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - 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 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
 - d) 1 miejsce do parkowania na 35m² 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:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C13.Ukr ustala się przeznaczenie pod usługi kultu religijnego.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) usługi oświaty;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) budowie infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6;
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 10) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 70m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 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.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25m.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D9.UO ustala się przeznaczenie pod usługi oświaty.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury;
- b) dojścia i dojazdy;
- c) miejsca do parkowania;
- d) budowie infrastruktury technicznej;
- e) zieleń urządzoną;

2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;

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 – 70m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;

9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;

10) grodzenie działek pod warunkiem:

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

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;

- 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.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30m.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A7.ZD, E10.ZD, G3.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany;
 - b) zabudowa gospodarcza;
 - 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 urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5m;
- 3) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej 12° ÷ 40°;
- 4) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 5) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
- 6) 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.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: G7.ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) sakralne obiekty budowlane;

- b) obiekty małej architektury;
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) budowie infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 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 – 30%;
- 6) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 8) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 9) grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 30% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenu;
 - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.ZP, A9.ZP, A19.ZP, C22.ZP, E17.ZP, E18.ZP, F1.ZP, F17.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
- a) budowie z zakresu usług sportu i rekreacji;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) budowie infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 7) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;

8) grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 30% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E12.ZP-KSp, E14.ZP-KSp ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) parkingi powierzchniowe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) usługi nieuciążliwe, w tym myjnie samochodowe;
- b) obiekty małej architektury;
- c) dojścia i dojazdy;
- d) budowie infrastruktury technicznej;

2) w granicach działki dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie 1 budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy – 30m²;

3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,3;
- b) minimalna – 0;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10m;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej 12° ÷ 40°;

9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;

10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;

11) grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek usługowy;
- 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.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 100m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B8.KSp-U, B10.KSp-U, B17.KSp-U, F15.KSp-U, G5.KSp-U ustala się przeznaczenie pod:

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) miejsca do parkowania;
 - d) budowlę infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 9m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1;
 - b) minimalna – 0;
- 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 – 30%;
- 7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej 12° ÷ 40°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 10) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 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;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KSU, G1.KSU ustala się przeznaczenie pod stacje paliw.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zabudowę usługową;
 - b) obiekty małej architektury;
 - c) dojścia i dojazdy;
 - d) miejsca do parkowania;
 - e) budowie infrastruktury technicznej;
 - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1;
 - b) minimalna – 0;
- 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 – 10%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 35m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 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.

3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500m².

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20m.

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

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.KSg, B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) miejsca do parkowania;
 - d) budowle infrastruktury technicznej;
 - e) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenie: **B2.KSg** : 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
 - b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** : 1 kondygnacja nadziemna – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna
 - na terenie: **B2.KSg** – 2;
 - na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 1;
 - b) minimalna – 0,05;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie: **B2.KSg** – 60%;
 - b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 100%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie: **B2.KSg** – 10%;
 - b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 0%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F16.KSp, G4.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi powierzchniowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) budowie infrastruktury technicznej;
 - d) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych oraz zieleni urządzonej;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E2.KPX, F8.KPX, F9.KPX ustala się przeznaczenie pod wydzielone ciągi piesze.

2. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) budowie infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej.

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

- 1) dla terenu: **E2.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 5m ÷ 9m;
- 2) dla terenu: **F8.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 2m ÷ 4,5m;
- 3) dla terenu: **F9.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 4,5m.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 2.KDG, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD ustala się przeznaczenie pod:

- 1) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunku planu: **KDGP**;
- 2) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu: **KDG**;
- 3) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu: **KDZ**;
- 4) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
- 5) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) budowle infrastruktury technicznej;
 - c) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 15m.

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

- 1) dla terenu: **1.KDGP**:
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 25,5m ÷ 61,5m;
 - b) ścieżka rowerowa;
- 2) dla terenu: **2.KDG**:
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 31,5m ÷ 54m oraz 20m ÷ 34m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;
 - b) ścieżka rowerowa;
- 3) dla terenu: **3.KDZ**:
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających - 16m ÷ 40m;
 - b) ścieżka rowerowa;
- 4) dla terenu: **4.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 57m;
- 5) dla terenu: **5.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7,5m ÷ 23m;
- 6) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 52m;
- 7) dla terenu: **7.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5m ÷ 6m;
- 8) dla terenu: **8.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 12,5m;
- 9) dla terenu: **9.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 14m;
- 10) dla terenu: **10.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 13,5m;
- 11) dla terenu: **11.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7m ÷ 8m;
- 12) dla terenu: **12.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5m ÷ 10m;
- 13) dla terenu: **13.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 20m;
- 14) dla terenu: **14.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7,5m ÷ 21,5m;
- 15) dla terenu: **15.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 11m;
- 16) dla terenu: **16.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10,5m ÷ 13,5m;
- 17) dla terenu: **17.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 11m;

- 18) dla terenu: **18.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 11,5m;
- 19) dla terenu: **19.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 12,5m;
- 20) dla terenu: **20.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 13,5m;
- 21) dla terenu: **21.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 6,5m;
- 22) dla terenu: **22.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 9m;
- 23) dla terenu: **23.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 11m;
- 24) dla terenu: **24.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 8,5m;
- 25) dla terenu: **25.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 11,5m;
- 26) dla terenu: **26.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 9m;
- 27) dla terenu: **27.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m;
- 28) dla terenu: **28.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11,5m ÷ 12,5m;
- 29) dla terenu: **29.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 13,5m ÷ 19,5m;
- 30) dla terenu: **30.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 12m.

§ 22. 1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A4.KDW, A12.KDW, B5.KDW, B9.KDW, B13.KDW, B18.KDW, C2.KDW, C5.KDW, C7.KDW, C9.KDW, C15.KDW, C17.KDW, D6.KDW, D7.KDW, E1.KDW, E4.KDW, E22.KDW, E23.KDW, F10.KDW, F14.KDW, G8.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) budowlę infrastruktury technicznej;
 - c) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 10m.

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

- 1) dla terenu: **A4.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 32m ÷ 41m;
- 2) dla terenu: **A12.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5m ÷ 13m;
- 3) dla terenu: **B5.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 10m;
- 4) dla terenu: **B9.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 9m;
- 5) dla terenu: **B13.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9m ÷ 13m;
- 6) dla terenu: **B18.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m ÷ 14m;
- 7) dla terenu: **C2.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 8) dla terenu: **C5.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 9) dla terenu: **C7.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8,5m;
- 10) dla terenu: **C9.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 17m;
- 11) dla terenu: **C15.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12m;
- 12) dla terenu: **C17.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- 13) dla terenu: **D6.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m ÷ 13,5m;
- 14) dla terenu: **D7.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m ÷ 11,5m;
- 15) dla terenu: **E1.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9m ÷ 25m;

16) dla terenu: **E4.KDW**

- a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
- b) plac do zawracania samochodów;

17) dla terenu: **E22.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 4,5m;

18) dla terenu: **E23.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3m;

19) dla terenu: **F10.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5m ÷ 8,5m;

20) dla terenu: **F14.KDW**:

- a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6m;
- b) plac do zawracania samochodów;

21) dla terenu: **G8.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3,5m ÷ 13,5m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.IE, A5.IE, A10.IE, A14.IE, C3.IE, C10.IE, D10.IE, E16.IE, E24.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury;
- b) dojścia i dojazdy;
- c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
- d) zieleni urządzonej;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B15.IG, F4.IG ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę gazowniczą.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury;
- b) dojścia i dojazdy;
- c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z gazownictwem;
- d) zieleni urządzonej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;

3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,2;
- b) minimalna – 0;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

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

- a) 1 miejsce do parkowania w granicach jednego terenu;

- b) 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.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A18.IW, A20.IW, E5.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę;
 - d) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,2;
 - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania w granicach jednego terenu;
 - 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.

§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A17.IT ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę telekomunikacyjną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z telekomunikacją;
 - d) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 95m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Będzina

Krzysztof Dudziński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/208/2016
Rady Miejskiej Będzina
z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Miejska Będzina, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Uzasadnienie do uwagi 1.1., 1.2.

Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż prognoza oddziaływania na środowisko opisuje stan środowiska na analizowanym terenie zgodnie ze stanem faktycznym. Dla potrzeb wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko wykonano wizję terenową, która potwierdza, że dominują tu gatunki ruderalne. Co więcej, autor prognozy zna ten teren nie tylko z wizji terenowej przeprowadzonej w 2016 r., ale także od blisko 20 lat poprzez regularne odwiedzanie tego miejsca. Już w 1998 r. dominowały tu gatunki ruderalne, z nawłociami i trzcinnikiem piaskowym, proces zarastania tych terenów gatunkami ruderalnymi faktycznie postępuje, jak również postępuje urbanizacja terenów sąsiednich.

Wykazywane przez CDPGŚ gatunki ptaków: zaganiacz, kos, gąsiorek, cierniówka, modraszka, pierwiosnek, piecuszek, kukułka, kląskawka i sroka, pomimo że objęte ochroną prawną, stanowią bardzo częsty element biotopu terenów antropogenicznie przekształconych. Trudno jest natomiast uznać, że na tych terenach może występować świerszczak, jego miejscem bytowania są raczej podmokłe trzcinowiska. Jednak także i ten gatunek w skali kraju nie jest zagrożony wyginięciem, a siedliska ruderalne nie są jego głównym miejscem bytowania i rozwoju. W przypadku realizacji zabudowy część z tych ptaków pozostanie na analizowanym terenie jako gatunki synantropijne (wykorzystujące przydomowe ogrody i zieleńce, także budynki jako miejsca lęgowe). Zwraca się uwagę, że w stanie obecnym pozostanie rozległy teren ogrodów działkowych, które stanowią miejsce bytowania wielu gatunków zwierząt, w tym po części gatunków wskazanych przez CDPGK. Pozostawionym od zabudowy zostanie również teren ZP obejmujący najwyższe części Wzgórza Małobądz.

Teren objęty planem już dziś stanowi enklawę pośród mocno zurbanizowanych terenów Będzina. Praktycznie ze wszystkich stron otoczony jest zabudową, co powoduje, że naturalne kształtowanie się procesów biologicznych jest tu mocno ograniczone oraz narażone na silną antropopresję.

CDPGŚ wskazuje, że teren Wzgórza Małobądz należałoby objąć ochroną w formie użytku ekologicznego. Zważywszy na bardzo silny stopień przekształcenia tych łąk ewentualne utworzenie użytku ekologicznego wymagałoby przeprowadzenia kompleksowych działań polegających na radykalnej poprawie stanu pokrywy roślinnej (wycinka roślinności ruderalnej i krzewów, odtworzenie łąk), a dalsze ich utrzymanie musiałoby wiązać się z prowadzeniem ochrony czynnej w postaci ciągłego wypasu lub koszenia. Obecnie na wielu terenach porolniczych Górnego Śląska i Zagłębia trwają intensywne procesy zarastania gatunkami ruderalnymi, co powoduje, że ewentualne odtworzenie łąk obarczone byłoby ryzykiem ponownego zarastania niepożądanymi chwastami. Jednocześnie biorąc pod uwagę strukturę własnościową terenów, utworzenie formy ochrony przyrody wydaje się niemożliwe lub bardzo trudne.

Występowanie gatunków objętych ochroną nie jest absolutną przesłanką do nie wkraczania procesami urbanizacyjnymi na nowe tereny, istotne jest bowiem wykazanie oddziaływania znaczącego na populację tych gatunków. Żadne ze wskazywanych w piśmie CDPGŚ ptaków i motyli nie są zagrożone w skali kraju, województwa, czy nawet najbliższej okolicy. Wskazane w piśmie CDPGŚ gatunki są dość częste, występują albo na terenach zabudowanych, albo w ich pobliżu.

Istnienie chomika nie zostało potwierdzone w trakcie wizji terenowej, a w piśmie CDPGŚ wskazuje się tylko na stwierdzenie jednej sztuki. Nie można jednak jednoznacznie potwierdzić ich istnienia lub braku na

tym terenie. Jako izolowana populacja chomiki miałyby tu ogromny problem z przetrwaniem. W literaturze przedmiotu wielokrotnie wskazywano, że izolowane populacje chomika umiejscowione na terenach poddanych silnej antropopresji są szczególnie zagrożone i mają niewielkie szanse na przetrwanie. Chomik europejski na wielu terenach objęty jest działaniami ochrony czynnej. Plany ochrony chomika (Europejski plan działań na rzecz ochrony chomika europejskiego (*Cricetus cricetus*, L. 1758). „Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk”, 2008) przewidują ochronę i odtwarzanie siedlisk poprzez promowanie lub zachowanie tradycyjnego rolnictwa małoobszarowego z różnorodnością upraw sezonowych, oraz ochronę siedlisk polegającą na zawieraniu z rolnikami długoterminowych umów. Poszczególne elementy działań winny obejmować:

1. poprawę w zakresie występowania pokrywy roślinnej,
2. zwiększenie dostępności pożywienia,
3. działania wspierające gromadzenie zapasów pożywienia na czas hibernacji,
4. poprawę jakości siedlisk,
5. zmniejszenie substancji zanieczyszczających środowisko lub substancji szkodliwych.

Aby powyższe zamierzenia mogły być realizowane należałoby wdrożyć regulacje dotyczące ograniczenia stosowania biocydów, głębokości i terminów zaorywania roli, oraz szerokości pasów pól uprawnych i technik nawożenia, a także zmniejszające udział roślin korzeniowych w płodozmianie. Jak widać z powyższego, na analizowanym terenie ewentualne przeprowadzenie tych działań jest właściwie niemożliwe, gdyż rolnictwo jako takie ustało tu już ponad 25 lat temu.

Niezależnie od powyższego należy również wskazać, że ustalenia planu w żaden sposób nie ograniczają obowiązującej ochrony prawnej mogących występować tu zwierząt. W przypadku realizacji jakichkolwiek inwestycji na tym terenie i wykazania istnienia gatunków chronionych, w tym chomika europejskiego, będą musiały zostać podjęte działania określone w ustawie o ochronie przyrody. W przypadku chomika wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem byłoby prowadzenie nadzoru przyrodniczego w trakcie inwestycji oraz przeniesienie ewentualnie odkrytych okazów na tereny dla nich dogodniejsze.

1. Uwaga nie jest uwzględniona, gdyż na analizowanym terenie dominują grunty porośnięte roślinnością ruderalną, pozbawione wartości przyrodniczych, które należałoby w sposób szczególny chronić. Należy zauważyć, że również poprzedni plan z 2004 r. umożliwił przekształcenie tego terenu w formie terenów zieleni parkowej oraz urządzeń sportu i rekreacji.

2. Uwaga nieuwzględniona. Utworzenie użytku ekologicznego nie następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz można go uchwalić odmienną uchwałą rady gminy. Ponadto utworzenie użytku ekologicznego na tym terenie jest nieracjonalne ze względu na:

- 2.1. brak walorów przyrodniczych,
- 2.2. znaczące przekształcenie roślinności inwazyjnymi gatunkami ruderalnymi,
- 2.3. otoczenie terenami zurbanizowanymi,
- 2.4. strukturę własnościową.

Należy ponadto podkreślić, że przyjęte rozwiązanie planistyczne w projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/208/2016
Rady Miejskiej Będzina
z dnia 30 listopada 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778 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 Małobądz.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/68/2015 Rady Miejskiej Będzina z dnia 24 czerwca 2015r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz. 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 2016r., poz. 778 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 obszarów sąsiednich, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców. Nowa zabudowa dopuszczona została wyłącznie w sąsiedztwie obszarów już zabudowanych, głównie w centralnej części obszaru objętego planem. W stosunku do obowiązujących planów miejscowych zwiększono areał terenów mieszkaniowych oraz doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy;

- walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz naturalny obszaru planu został istotnie zmieniony w wyniku zabudowy, zagospodarowania terenów i transformacji zbiorowisk roślinnych. Całość terenu Wzgórz Małobądzkich musiała niegdyś posiadać wysokie walory krajobrazowe, które jednak zostały zdewastowane na skutek porzucenia gospodarki rolnej i łąkowej, realizacji ogródków działkowych i zabudowy terenu. W granicach opracowania nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Natomiast występują tu obiekty o walorach historycznych, kulturowych i architektonicznych. Pojedyncze obiekty chronione są przez wpisanie do gminnej ewidencji zabytków oraz poprzez ustalenia planu miejscowego, a dla Cmentarza Małobądzkiego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej;

- 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 nie występują lasy. Grunty rolne stanowią częściowo grunty chronione (III-IV klasa bonitacyjna), położone są jednak w granicach administracyjnych miasta, wobec czego nie jest wymagana zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. Gleby te są użytkowane w obrębie istniejących ogródków działkowych i ogrodów posesji.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zależności od przeznaczenia 0%-70%. Udział procentowy pbc w przedziale 0-30% można uznać za nieznaczny i mający niewielki pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dla terenów: Ukr, ZP, ZP-KSp 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 znacznej powierzchni obszaru planu pod funkcje przyrodnicze.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;

- 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 Cmentarz Małobądzki. 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 terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. 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 obszarem planu oraz znajdujące się w jego obrębie, w tym zwłaszcza droga krajowa nr 94, ulica Małobądzka (klasy głównej ruchu przyspieszonego) oraz ul. Piłsudskiego (klasy zbiorczej) stanowią element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Obszar planu jest w znacznej mierze zainwestowany, a nowe realizacje inwestycyjne dopuszczone ustaleniami planu doprowadzą do uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno zamieszkanie na przedmiotowym terenie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami 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, usługi kultu religijnego i cmentarz. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym: tereny ogrodów działkowych i zieleni urządzonej, 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, gazowniczej, wodociągowej i telekomunikacyjnej. 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 oraz umożliwienie składania wniosków. 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 X/68/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz Rada Miejska Będzina podjęła w dniu 24 czerwca 2015r.

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;

-sporządził niniejsze uzasadnienie do planu, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy;

-przedłożył projekt planu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-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 18 lipca 2016r. do 16 sierpnia 2016r. oraz w dniu 12 sierpnia 2016r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzaczył termin do 30 sierpnia 2016r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-do projektu planu wpłynęło 10 uwag, część z nich została uwzględniona, listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 2 do uchwały;

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 Bytom nr 329.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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, mieszkaniowo – usługowe i usługowe. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod usługi oświaty, kultu religijnego czy cmentarz. W zależności od zaistniałej potrzeby na przedmiotowym obszarze istnieje możliwość zlokalizowania usług o charakterze publicznym również w ramach usług nieuciążliwych. Plan miejscowy uwzględnia potrzebę zabezpieczenia terenów pełniących funkcje przyrodnicze, w tym rodzinnych ogrodów działkowych i zieleni urządzonej, 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. W planie zostały również wyznaczone nowe drogi publiczne, nie występujące fizycznie

w terenie. Układ dróg publicznych zapewnia nie tylko 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: Żeromskiego, Piłsudskiego, Załogi, Jesionowej, Lipowej i Małobądzkiej. W liniach rozgraniczających ulicy Małobądzkiej występuje ponadto linia tramwajowa. Komunikacja autobusowa umożliwi 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 1 km, a dworzec autobusowy około 600 m 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 zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną, 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 głównie po powierzchni dróg. Jedynie w liniach rozgraniczających ulicy Małobądzkiej zlokalizowane są ścieżki rowerowe. Plan miejscowy wyznacza trasy rowerowe w liniach rozgraniczających ulic: Małobądzkiej i Piłsudskiego. Warto podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów również na innych obszarach.

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 Będzina od 2010 r. do 2014r.” Z analizy wynika, że obowiązujący dotychczas na przedmiotowym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Nr XXVII/312/2004 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 27 września 2004 roku) jest częściowo niezgodny z ustaleniami obowiązującego studium. Ponadto należy mieć na uwadze, że studium miasta Będzina określa obszary, dla których gmina planuje sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wymienia w nich teren dzielnicy Małobądz oraz Syberki – obszar zmiany planu zawiera się w granicach tego terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian zakwalifikowano wyżej wymieniony teren do obszarów o średniej konieczności przystąpienia do sporządzenia planu. Czynnikiem przemawiającym za zmianą planu są: duży ruch inwestycyjny 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 23 mln. zł. Dodatnia jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń realizacja planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie gminie zyski finansowe. Uchwalenie planu zwiększy dochody miasta głównie poprzez: dochody ze sprzedaży nieruchomości, dochody od podatku od budynków i gruntu oraz dochody z renty planistycznej. W związku z uchwaleniem planu istnieje konieczność rozbudowy istniejącego układu drogowego. Obszar planu jest wyposażony w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, które mogą wymagać uzupełnienia. Koszty budowy dróg są wysokie, wynika to z konieczności wykupu gruntów, z budowy nowej nawierzchni i oświetlenia oraz sieci kanalizacyjnej. Miasto może pozyskiwać na ten cel różnego rodzaju dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych, czy wreszcie negocjować częściowe uczestnictwo zainteresowanych inwestorów w zamian za oferowanie rozliczeń w ramach opłat adiacenckich.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała 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.