

**UCHWAŁA NR X/119/13  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU**

z dnia 25 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru  
Bobrka w Bytomiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130 poz. 871), w związku z uchwałą nr LIV/789/09 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu

**Rada Miejska stwierdza**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom” przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r.

**i uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
części obszaru Bobrka w Bytomiu.**

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar ograniczony od północy torami kolejowymi, od wschodu śladem zlikwidowanej kolei przemysłowej, od zachodu i południa granicą miasta z Zabrzem i Rudą Śląską, zgodnie z rysunkiem planu, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2.

**§ 2.** 1. Ustaleniami planu są:

- 1) tekst planu, stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000, który obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą i jest jej integralną częścią, stanowiącą załącznik nr 1.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) trasy ścieżek pieszo–rowerowych;
- 6) strefy koncentracji zieleni;
- 7) strefa sanitarna od cmentarza;

- 8) miejsce lokalizacji hydrantu do intensywnego czerpania wody;
- 9) ustalenia konserwatorskie:
- a) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie,
  - b) budynki objęte ochroną w planie,
  - c) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 10) tereny zabudowy:
- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
  - d) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - e) **UUP** – tereny usług użyteczności publicznej,
  - f) **UO** – tereny usług oświaty,
  - g) **UKR** – tereny usług kultu religijnego,
  - h) **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 11) tereny zieleni:
- a) **Z** – tereny zieleni,
  - b) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - c) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
  - d) **ZC** – tereny cmentarzy;
- 12) tereny infrastruktury i komunikacji:
- a) **ITK** – tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji,
  - b) **KDGZT** – tereny węzła dróg publicznych klasy G i Z z torowiskiem tramwajowym,
  - c) **KDZT** – tereny dróg publicznych klasy Z z torowiskiem tramwajowym,
  - d) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,
  - e) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
  - f) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
  - g) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo–jezdnych,
  - h) **KDP** – tereny publicznych ciągów pieszo–rowerowych,
  - i) **KK** – tereny kolejowe,
  - j) **KSG** – tereny parkingów i garaży.

2. Na rysunku planu zamieszczone są następujące oznaczenia graficzne niebędące ustaleniami planu i pełniące funkcję informacyjną:

- 1) granica miasta;
- 2) Rów Miechowicki – przebieg powierzchniowy;
- 3) Rów Miechowicki – przebieg podziemny;
- 4) potencjalny przebieg drogi zbiorczej;
- 5) granice i numery działek gruntu;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne;
- 8) granice obszarów płytkiej eksploatacji węgla kamiennego;

- 9) szyby i szybiki;
- 10) tereny zamknięte;
- 11) osie międzytorzy linii kolejowych;
- 12) infrastruktura techniczna:
  - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN (110kV),
  - b) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
  - c) stacje transformatorowe,
  - d) główne wodociągi,
  - e) główne kolektory kanalizacji sanitarnej,
  - f) główne kolektory kanalizacji deszczowej,
  - g) główne kolektory kanalizacji ogólnospławnej,
  - h) główne gazociągi,
  - i) ciepłociągi naziemne,
  - j) główne ciepłociągi podziemne.

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

- 1) **budynku wielokondygnacyjnym** – należy przez to rozumieć budynek o co najmniej dwu kondygnacjach nadziemnych, w którym powierzchnia całkowita kondygnacji usytuowanej bezpośrednio nad kondygnacją parterową nie może stanowić mniej niż 80% powierzchni całkowitej kondygnacji parterowej;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci dachowych nieprzekraczającym 5 stopni;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne;
- 4) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenie reklamowe lub urządzenie reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na budynkach;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku lub co najmniej 60% jej długości i powierzchni, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, zadaszenie wejścia do budynku, schody zewnętrzne;
- 6) **obszarze zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment terenu ograniczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania terenu, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy), określone jako przeznaczenie uzupełniające. Przeznaczenie lub przeznaczenia określone jako podstawowe nie mogą stanowić mniej niż 51% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego w ramach działki (na terenach z zakazem zabudowy) lub działki budowlanej (na terenach zabudowy). Przeznaczenie określone jako uzupełniające nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni całkowitej obiektów w obrębie działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) **reklamie** – należy przez to rozumieć informację wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;

- 11) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy, w tym wolnostojący, o powierzchni reklamowej przekraczającej 10 m<sup>2</sup>, albo nośnik reklamowy lub informacyjny, którego co najmniej jeden z wymiarów, z wyłączeniem elementów konstrukcyjnych, przekracza 5 m;
- 12) **reklamie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **Systemie Identyfikacji Miejskiej** – należy przez to rozumieć kompleksowo opracowany dla całego miasta lub dzielnicy system jednolitych stylistycznie elementów informacyjnych ułatwiających orientację w przestrzeni miasta, składający się z elementów takich jak: tablice z nazwami ulic i ich nośniki, tablice kierujące do istotnych punktów miasta (np. muzea, szpitale itp.), nośniki z planem miasta lub dzielnicy, nośniki informacji o istotnych elementach krajobrazu miejskiego (tj. obiekcie zabytkowym, patronie ulicy itp.);
- 15) **szyldach** – należy przez to rozumieć tablice zawierające w treści wyłącznie: oznaczenie przedsiębiorcy, znaki firmowe, dane adresowe i określenie przedmiotu wykonywanej działalności, lokalizowane w obrębie nieruchomości stanowiącej siedzibę podmiotu;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odrębnym symbolem;
- 17) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle niebędące budynkami, służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do usług uciążliwych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 20) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi związane z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych i motocykli, usługi komunalne oraz rzemiosło lub usługi niezaliczane do usług nieuciążliwych w rozumieniu pkt 19;
- 21) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe, a także biura;
- 22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 23) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi lub wysokość budowli z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
- 24) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5 m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz składających się w co najmniej 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;
- 25) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale 3, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, dróg wewnętrznych, małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.

2. W całym obszarze planu dopuszcza się realizację zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury.

3. W całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

4. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:

- 1) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle do przyległej drogi lub do granic działki albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy jeżeli wynika to z sąsiedztwa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 04PU – nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle do przyległej drogi, z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 15$  stopni;
- 3) w obrębie terenów, dla których nie określono na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy obowiązują zapisy art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. nr 19 poz. 115, z późn. zm.);
- 4) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 5) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
  - b) podziemnych części budynków,
  - c) schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów.

5. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:

- 1) dopuszcza się remonty i przebudowy budynków zlokalizowanych na terenach zieleni, bez możliwości rozbudowy, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziału 4 zapisano inaczej;
- 2) dopuszcza się remonty i przebudowy części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku – warunek ten nie obowiązuje dla inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku.

6. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:

- 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 01ITK, 01PU, 04PU;
- 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału 3, realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nieprzekraczającej 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połączy dachowych winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

#### **§ 6. Zasady lokalizowania reklam.**

1. Ogólne zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizowania reklam świetlnych o zmiennej treści w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone symbolami 01KDZ, 01KDZT oraz 01KDGZT;
- 2) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5 m od tablic informacyjnych z nazwami ulic, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez Gminę oraz innych elementów Systemu Identyfikacji Miejskiej.

#### 2. Zasady umieszczania reklam wolnostojących:

- 1) reklama może być sytuowana wyłącznie na terenach zabudowy i terenach komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie na terenach zieleni elementów Systemu Identyfikacji Miejskiej o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup> oraz wysokości nieprzekraczającej 5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i ust. 2 nie obowiązują w strefach ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w § 8.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, zawarte w rozdziale 3, nie dotyczą nośników reklamowych.

### **§ 7. Zasady ochrony środowiska.**

1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mówią przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska, w szczególności rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów środowisku (Dz. U. nr 120 poz. 826, z późn. zm.):

- 1) tereny oznaczone symbolami od 01MN do 05MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami od 01UO do 03UO należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) tereny oznaczone symbolami od 01MW do 27MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) tereny oznaczone symbolami od 01MWU do 04MWU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 5) tereny oznaczone symbolem 01ZD należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

#### 2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) ustalenie pkt 2 nie obowiązuje w terenach oznaczonych symbolami 01PU, 03PU i 04PU;
- 4) zakaz lokalizowania działalności, o której mowa w pkt 2, w odległości mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 – ustalenia w zakresie ochrony wód podziemnych zawarte są w pozostałych ustaleniach planu.

### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. Wyznacza się obiekt małej architektury objęty ochroną w planie – krzyż usytuowany przy ul. Wyrwałych, dla którego ustala się:

- 1) nakaz utrzymania obiektu w historycznej formie;
- 2) zakaz lokalizowania innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony.

#### 2. Wyznacza się następujące budynki objęte ochroną w planie:

- 1) drewniany kościół ewangelicko-augsburski przy ul. Stalowej;
- 2) budynki mieszkalne przy ul. Stalowej nr: 1, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a;
- 3) budynki przy ulicy Krzysztofa Kamila Baczyńskiego nr: 1, 5, 5a, 10, 11, 12, 13, 15, 17;

- 4) budynek przedszkola przy ul. Konstytucji 1;
- 5) budynki mieszkalne przy ul. Konstytucji nr: 2, 4, 5a, 5b, 6, 7a, 7b, 7c, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 27, 28, 29, 30, 35, 38, 43, 44, 45, 46, 46a, 47, 48, 50, 50a, 52, 56;
- 6) zespół szkół przy ul. Konstytucji 20–22;
- 7) budynek przy ul. Konstytucji 51;
- 8) budynki mieszkalne przy ul. Michała Glinki nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6b;
- 9) budynki mieszkalne przy ul. Konrada Piecucha nr: 2, 2a, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 6b, 7, 7a, 8, 8a, 9, 9a, 10, 12, 12a;
- 10) budynki mieszkalne przy ul. Bolesława Krzywoustego nr: 3, 5, 8, 10;
- 11) budynki mieszkalne przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza nr: 2, 3, 4, 5, 6;
- 12) budynki mieszkalne przy ul. Ludwika Pasteura nr: 1, 1a, 2, 2a, 3, 3a, 4, 4a;
- 13) budynki mieszkalne przy ul. Macieja Rataja nr: 1, 3, 4, 6, 8;
- 14) budynki mieszkalne przy ul. Ustronie nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13;
- 15) budynki mieszkalne przy ul. Zabrzeńskiej nr: 126, 128, 130, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 163.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2 ustala się:

- 1) nakaz zachowania cech stylowych budynków, w szczególności: gabarytów i formy obiektów, kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów, wystroju elewacji i detali architektonicznych oraz stolarki okiennej i drzwiowej – kształt, wielkość i podziały;
- 2) nakaz stosowania harmonijnej kolorystyki w ramach budynku;
- 3) nakaz stosowania spójnej kolorystyki elewacji dla całego zespołu budynków;
- 4) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
- 5) dopuszcza się zmiany funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1.

4. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) A–1, obejmującą zespół zabudowy wzdłuż ulic: Konstytucji, Ludwika Pasteura, Stalowej, Zabrzeńskiej oraz Bolesława Krzywoustego, w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 21MW, 22MW, 01MWU, 02MWU, 03MWU, 04MWU, 01UUP, 02UUP, 02U, części terenów oznaczonych symbolami: 01UKR, 23MW, 24MW, 01UO, 02UO, 03UO, 01ZP oraz przyległych terenów dróg publicznych – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) A–2, obejmującą zespół cmentarza parafialnego przy ul. Ustronie, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 01ZC – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w ust. 4 ustala się:

- 1) nakaz zachowania starodrzewu, z dopuszczeniem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz usunięcia drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem A–1 ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania:
    - nowych budynków na terenach oznaczonych symbolami: 13MW, 14MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 22MW, przy czym dopuszcza się wyłącznie wymianę kubatury, w tym odtworzenie obiektów już nieistniejących, przy zachowaniu cech stylowych, gabarytów oraz linii zabudowy obiektów bezpośrednio sąsiadujących,
    - zieleni przesłaniającej objekty chronione,
    - reklam wolnostojących,

- b) dopuszczenie utrzymania i realizacji nowych urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji na terenach zagospodarowanych zielenią, przy zachowaniu istniejących drzewostanów,
  - c) nakaz stosowania spójnej kolorystyki elewacji budynków w ramach całego zespołu budynków,
  - d) nakaz zachowania istniejącego układu urbanistycznego, w tym w szczególności: linii zabudowy, ciągów pieszych i układów komunikacyjnych,
  - e) nakaz zachowania założeń zieleni komponowanej wraz z układem ciągów pieszych i elementów małej architektury, w szczególności zlokalizowanych poza obszarem zabudowy terenów oznaczonych symbolami: 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 20MW oraz 02UUP;
- 3) w granicy strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej symbolem A-2 ustala się:
- a) nakaz zachowania:
    - głównych alei cmentarza,
    - historycznej formy ogrodzenia,
  - b) zakaz lokalizowania reklam, w tym reklam na ogrodzeniu, z wyłączeniem tablic informacyjnych związanych z funkcjonowaniem cmentarza.

6. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków:

- 1) dawny budynek siłowni huty „Bobrek” przy ul. Konstytucji, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1329/84 z dnia 7 listopada 1984 r.;
- 2) zespół osiedla tzw. „Nowej Kolonii Robotniczej”, który obejmuje kwartał zabudowy ograniczony ulicami: Konstytucji, Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Zabrzeńska, Żwirową i Pawła Stalmacha, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1554/94 z dnia 28 lutego 1994 r., w tym budynki mieszkalne:
  - a) przy ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego 4, 6, 8,
  - b) przy ul. Piotra Czajkowskiego 2, 3, 4, 6-20,
  - c) przy ul. Karola Jochymczyka 1-13,
  - d) przy ul. Konstytucji 56, 58, 60, 62, 66, 68, 70, 72,
  - e) przy ul. Kamila Olszewskiego 1, 3-20,
  - f) przy Placu na Bobrku 1-9,
  - g) przy ul. Pawła Stalmacha 1-5,
  - h) przy ul. Wytrwałych 1-13,
  - i) przy ul. Zabrzeńskiej 13, 15, 17, 19, 21,
  - j) przy ul. Żwirowej 1, 2, 4-9;
- 3) osiedle robotnicze, o którym mowa również w pkt 2, położone pomiędzy ulicami: Konstytucji, Zabrzeńska i Pawła Stalmacha, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr A/1359/85 z dnia 10 czerwca 1985 r.;
- 4) zespół kościoła parafialnego p.w. Świętej Rodziny, usytuowany przy ul. Konstytucji 24, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/246/09 z dnia 25 maja 2009 r., w tym kościół p.w. Świętej Rodziny, plebania, cmentarz kościelny i otoczenie plebanii.

7. Na rysunku planu, w obrębie terenu oznaczonego symbolem 02Z, wskazuje się lokalizację stanowiska archeologicznego AZP 96-46 nr 7 – prowadzenie wszelkich działań zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz. 1568, z późn. zm.).

## **§ 9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych.**

- 1. Tereny górnicze:

- 1) obszar objęty planem położony jest poza granicami terenów górniczych oraz obszarów górniczych;
- 2) na rysunku planu oznaczono w celach informacyjnych:
  - a) granice obszarów płytkiej eksploatacji węgla kamiennego,
  - b) szyby i szybiki.
2. Na całym obszarze objętym planem występuje udokumentowane złożo węgla kamiennego „Bobrek–Miechowice” (nr 331) – eksploatacja zaniechana.
- 3.(...)\*
4. Na rysunku planu wskazuje się informacyjnie tereny zamknięte.

#### **§ 10. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. W obrębie terenów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. nr 102 poz. 651, z późn. zm.).
2. Na wszystkich terenach zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 10, dopuszcza się wydzielenie działek dla infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m<sup>2</sup>.
4. Minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 m.
5. Minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych określone w ust. 3 i ust. 4 obowiązują, jeśli ustalenia szczegółowe rozdziału 3 nie określają inaczej.
6. Minimalna szerokość działek wydzielanych jako drogi wewnętrzne:
  - 1) 10 m – na terenach oznaczonych symbolami 01PU+04PU;
  - 2) 6 m – na terenach zabudowy niewymienionych w pkt 1.
7. Ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadle do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 15$  stopni lub równolegle do działek bezpośrednio sąsiadujących, jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału.

#### **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. W zagospodarowaniu terenów położonych w 50 metrowej strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji:
  - 1) nowych budynków mieszkalnych;
  - 2) działalności z zakresu gastronomii oraz produkcji żywności;
  - 3) działalności z zakresu magazynowania żywności.
2. W zagospodarowaniu terenów położonych w 150 metrowej strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, wskazanej na rysunku planu, ustala się zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych.
3. Zakaz lokalizowania zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w odległości mniejszej niż:
  - 1) 25 m od osi międzytorza linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław Główny;
  - 2) 12,5 m od osi międzytorza linii kolejowej nr 189 relacji Ruda Chebzie – Zabrze Biskupice.

#### **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.**

1. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
2. W obrębie terenów zabudowy, o których mowa w rozdziale 3, dopuszcza się lokalizowanie parkingów jako przeznaczenia podstawowego w ramach działki budowlanej.
3. Obowiązuje nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.

4. O ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 wymagają spełnienia ww. warunku, obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;
- 3) dla usług handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych na jednej zmianie;
- 8) dla zespołu ogrodów działkowych – 30 miejsc postojowych.

5. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 4, w formie parkingów terenowych, parkingów podziemnych lub garaży wielopoziomowych, o ile ustalenia szczegółowe rozdziału 3 nie stanowią inaczej.

6. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio lub pośrednio z przyległych dróg publicznych.

7. Pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe zawarto w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

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

1. Wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu mają charakter orientacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

2. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ustaleń planu.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej, w tym:
  - a) we wskazanych na rysunku planu miejscach lokalizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody na sieci wodociągowej o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN250, ustala się nakaz realizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) dopuszcza się zmianę lokalizacji hydrantów o nie więcej niż 150 m w stosunku do wskazanych na rysunku planu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się:

- 1) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci rozdzielczej, odprowadzanie ścieków do sieci ogólnospławnej;

4) (...)\*

5) (...)\*

6) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, ziemi lub kanalizacji, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

7)(...)\*

8) (...)\*

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zasilanie w gaz ziemny z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą do celów grzewczych ustala się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:

a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80%,

b) zasilanie energią elektryczną,

c) odnawialne źródła energii.

**§ 14.** 1. Ustalenia ogólne zawarte w § 5 do § 13 są obowiązujące, o ile ustalenia szczegółowe rozdziałów 3, 4 i 5 nie stanowią inaczej.

2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY**

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01MN** do **05MN** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

1) budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 05MN, na którym dopuszcza się budynki w zabudowie szeregowej i bliźniaczej;

2) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 05MN wyznacza się „strefę koncentracji zieleni” zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla „strefy koncentracji zieleni”, o której mowa w pkt 2, ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną,

b) (...)\*

c) (...)\*

d) dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej,

e) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych na nie więcej niż 15% powierzchni „strefy koncentracji zieleni” w obrębie działki budowlanej;

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

a) 01MN – zgodnie z rysunkiem planu:

- wyznaczone przez istniejące budynki lub 4 m od linii rozgraniczających drogi 08KDD oraz ciągów pieszo–jezdnymi: 02KDX, 03KDX, 04KDX, 06KDX, z zastrzeżeniem tiret 2,
- nie mniej niż 2 m od linii rozgraniczających placów do zawracania przy ciągach pieszo–jezdnymi: 02KDX, 03KDX, 04KDX, 06KDX,

b) 02MN – zgodnie z rysunkiem planu:

- wyznaczone przez istniejące budynki lub 4 m od linii rozgraniczającej drogi 08KDD,
- wyznaczone przez istniejące budynki od strony ciągu pieszo–jezdnego 03KDX,

c) 03MN i 04MN – wyznaczone przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 05MN – zgodnie z rysunkiem planu:

- 6 m od linii rozgraniczającej drogi 08KDD,
- 18 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDZT oraz węzła 01KDGZT,
- 10 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 02Z.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,25;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) budynków w zabudowie wolnostojącej – 9 m,
  - b) budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 10 m,
  - c) obiektów budowlanych – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) budynków w zabudowie wolnostojącej – 2,
  - b) budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – 3;
- 3) dla budynków gospodarczych i garażowych ustala się:
  - a) maksymalną wysokość budynków – 4 m,
  - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 4) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 25÷35 stopni.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 18 m;
- 3) „strefa koncentracji zieleni”, o której mowa w ust. 2 pkt 2, nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczanych na rysunku planu symbolami od **01MW** do **22MW** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi administracji, w tym biura;

2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację nowych budynków w terenie oznaczonym symbolem 15MW wyłącznie w lukach budowlanych, jako kontynuację istniejącej pierzei, przy zachowaniu: linii zabudowy, wysokości budynków, wysokości okapu i wysokości linii okien nad poziomem terenu, charakterystycznych dla budynków bezpośrednio przyległych;
- 3) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A-1, obowiązują ustalenia § 8;
- 4) dopuszcza się wymianę kubatury wyłącznie przy zachowaniu: gabarytów, miejsca usytuowania na działce, cech stylistycznych i podstawowych detali architektonicznych budynku istniejącego;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 14MW, 15MW, 16MW oraz 17MW ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych poza obszarem zabudowy.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **23MW** do **27MW** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy oraz rozbudowa zabudowy istniejącej wyłącznie z zachowaniem istniejącej orientacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się garaże wolnostojące wyłącznie w zespołach o nie mniej niż 6 stanowiskach;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, o ile stanowi to kontynuację istniejącej pierzei zabudowy;
- 4) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A-1, obowiązują ustalenia § 8;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 23MW oraz 24MW – zgodnie z rysunkiem planu, tj. 8 m od krawędzi jezdni drogi 07KDD,
  - b) 25MW – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogi 03KDD,
    - wyznaczone przez istniejące budynki od strony drogi 01KDZ,
  - c) 26MW – zgodnie z rysunkiem planu, tj. wyznaczone przez istniejący budynek lub 8 m od krawędzi jezdni drogi 07KDD,
  - d) 27MW – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 27MW ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych poza obszarem zabudowy.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) na terenach oznaczonych symbolami 25MW i 27MW:

- budynków – 17 m,
- obiektów budowlanych – 20 m,

b) na terenach oznaczonych symbolami 23MW, 24MW i 26MW:

- budynków – 12 m,
- obiektów budowlanych – 15 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) na terenach oznaczonych symbolami 25MW i 27MW – 4,
- b) na terenach oznaczonych symbolami 23MW, 24MW i 26MW – 2;

3) dla budynków garażowych ustala się:

- a) maksymalną wysokość budynków – 4,5 m,
- b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy spadziste, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych w zakresie 5÷15 stopni lub 35÷45 stopni, z zastrzeżeniem § 8.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01MWU** oraz **02MWU** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi administracji, w tym biura;

2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4;
- 3) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A–1 obowiązują ustalenia § 8;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 01MWU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%.

4. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wydzielania działek budowlanych niezabudowanych budynkiem z zakresu przeznaczenia podstawowego.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **03MWU** oraz **04MWU** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) usługi użyteczności publicznej;

2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się garaże wolnostojące wyłącznie w zespołach o nie mniej niż 6 stanowiskach;

- 2) zakaz lokalizowania garaży w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających drogi publiczne;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki, o ile stanowi to kontynuację istniejącej pierzei zabudowy;
- 4) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A-1 obowiązują ustalenia § 8;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 03MWU ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) budynków – 18 m,
  - b) obiektów budowlanych – 21 m;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 3:
  - a) maksymalna – 4,
  - b) minimalna – 2;
- 3) realizacja nowych budynków w lukach budowlanych lub w przypadku kontynuacji pierzei zabudowy, przy zachowaniu: linii zabudowy, wysokości budynków, wysokości okapu i wysokości linii okien nad poziomem terenu, charakterystycznych dla budynków bezpośrednio przyległych;
- 4) minimalna powierzchnia zabudowy budynku z zakresu przeznaczenia podstawowego – 250 m<sup>2</sup>;
- 5) ustalenie pkt 4 nie obowiązuje dla budynków lokalizowanych w lukach budowlanych;
- 6) dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 3.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01U** ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) usługi użyteczności publicznej;
- 2) usługi handlu i gastronomii.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) garaży,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) (...)\*
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDD lub zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,3;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynku – 8 m,
  - b) obiektów budowlanych – 12 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) dachy płaskie.
- 5.(...)\*

6. Obowiązują następujące zasady kształtowania harmonii wizualnej:

- 1) nakaz kształtowania obiektów w obrębie działki budowlanej jako ujednoczonych w formie i materiale;
- 2) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych. Dopuszcza się wyłącznie materiały takie jak: tynk i beton w kolorach pastelowych lub odcieniach czerwieni, kamień naturalny, cegła utrzymana w gamie kolorystycznej czerwieni, drewno, kamień, szkło;
- 3) nakaz stosowania cegły lub okładziny w formie cegły utrzymanej w gamie kolorystycznej czerwieni, jako materiału wykończeniowego na nie mniej niż 50% powierzchni każdej elewacji;
- 4) jako ogrodzenia dopuszcza się wyłącznie żywopłoty o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m oraz szpalery drzew i krzewów.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **02U** ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi użyteczności publicznej,
  - b) usługi handlu i gastronomii,
  - c) usługi turystyki,
  - d) usługi rozrywki;
- 2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizowania budynków równolegle lub prostopadle do jezdni drogi oznaczonej symbolem 01KDZ;
- 2) dla strefy ochrony konserwatorskiej A-1 obowiązują ustalenia § 8;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 01KDZ, 01KDZT oraz 04KDD.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 13 m,
  - b) obiektów budowlanych – 18 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) dachy płaskie albo dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35÷45 stopni

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 25 m.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03U** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) usługi z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych i motocykli, z wyłączeniem stacji paliw,
- c) usługi komunalne;

2) uzupełniające – magazyny.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizowania działalności z zakresu magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów wytworzonych poza terenem;
- 2) w przypadku realizacji usług z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych i motocykli ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej w obrębie działki budowlanej, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 02UUP, 20MW lub 27MW;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogę 01KDL,
  - b) 6 m lub 4 m od linii rozgraniczającej drogę 04KDD.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków – 9 m,
- b) obiektów budowlanych – 12 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;

3) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połąci do 10 stopni.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01UO** do **02UO** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – usługi oświaty;

2) uzupełniające:

- a) usługi kultury, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) mieszkania.

2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie mieszkań wyłącznie w budynkach z zakresu przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

- a) 01UO – 6 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL oraz 06KDD,
  - b) 02UO – wyznaczoną przez istniejące budynki od strony drogi 01KDZT;
- 3) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A–1 obowiązują ustalenia § 8.
3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.
4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem 01UO:
      - budynków – 14 m,
      - obiektów budowlanych – 17 m,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 02UO:
      - budynków – 17 m,
      - obiektów budowlanych – 20 m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem 01UO – 3,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 02UO – 4;
  - 3) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 10÷30 stopni, z zastrzeżeniem § 8.
5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – zakaz wydzielania działek budowlanych, za wyjątkiem działek wydzielanych dla infrastruktury technicznej.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **03UO** ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
    - a) usługi oświaty,
    - b) usługi użyteczności publicznej, niewymienione w lit.a,
    - c) usługi sportu i rekreacji;
  - 2) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.
2. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 8 m od krawędzi jezdni drogi 07KDD;
  - 2) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A–1 obowiązują ustalenia § 8.
3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,35;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.
4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 14 m;
  - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 17 m;

4) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 10÷30 stopni, z zastrzeżeniem § 8.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01UKR** ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi kultu religijnego;
- 2) uzupełniające – budynki i funkcje towarzyszące kościołom takie jak:
  - a) plebanie,
  - b) kaplice,
  - c) usługi kultury, oświaty, wychowania, opieki społecznej lub socjalnej związane z działalnością z zakresu przeznaczenia podstawowego.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,30;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 9 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – 2;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych za wyjątkiem budynku kościoła – 12 m.

4. (...)\*

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01UUP** i **02UUP** ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe – usługi użyteczności publicznej;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) mieszkania.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

- 1) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 2) dla budynków objętych ochroną w planie oraz strefy ochrony konserwatorskiej A-1 obowiązują ustalenia § 8;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 02UUP ustala się zakaz lokalizowania miejsc postojowych poza obszarem zabudowy.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 25 m.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01PU**, **02PU** oraz **03PU** ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne;
- 2) składy i magazyny;
- 3) usługi z wyjątkiem usług użyteczności publicznej z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 02PU ustala się zakaz lokalizowania działalności z zakresu magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania odpadów wytworzonych poza terenem;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 01PU oraz 03PU wyznacza się „strefy koncentracji zieleni” zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla „stref koncentracji zieleni”, o których mowa w pkt 2, ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną,
  - b) minimalny udział powierzchni zadrzewionych – 80%,
  - c) nakaz zachowania ciągłości zadrzewień pełniących rolę izolacyjną na całej długości strefy;
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 01PU – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogę 01KDL,
    - 10 m od linii rozgraniczającej drogę 01KDZ,
    - 8 m od osi podziemnego przebiegu Rowu Miechowickiego,
  - b) 02PU – zgodnie z rysunkiem planu tj. 15 m od krawędzi jezdni drogi 01KDZ lub wyznaczone przez istniejące budynki,
  - c) 03PU – 10 m od linii rozgraniczającej drogę 01KDZ – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU – 60%,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 02PU – 80%,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 03PU – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU – 40%,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 02PU – 5%,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 03PU – 57%.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy, za wyjątkiem obiektów których wysokość wynika ze względów technologicznych:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU:
    - budynków – 20 m,
    - obiektów budowlanych – 30 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 02PU:
    - budynków – 14 m,
    - obiektów budowlanych – 20 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem 03PU:
    - budynków – 14 m,
    - obiektów budowlanych – 30 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU – 5,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem 02PU i 03PU – 3;

3) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 10 stopni.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU – 5000 m<sup>2</sup>,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 02PU – 2500 m<sup>2</sup>,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 03PU – 5000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 01PU – 40 m,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 02PU – 35 m,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 03PU – 40 m.

6. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

- a) z drogi oznaczonej symbolem 01KDZ poprzez układ dróg wewnętrznych wykorzystujących istniejące wjazdy na tereny,
- b) z drogi oznaczonej symbolem 01KDL, o ile nie będzie możliwości obsługi poprzez rozwiązanie, o którym mowa w lit.a,
- c) z drogi oznaczonej symbolem 03KDD;

2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust.4.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04PU** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne,
- b) usługi uciążliwe,
- c) usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług: kultury, kultu religijnego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;

2) uzupełniające – magazyny.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

1) zakaz lokalizowania składów, w szczególności materiałów sypkich i materiałów budowlanych;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogę 01KDL i 04KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 08Z,
- c) 8 m od osi podziemnego przebiegu Rowu Miechowskiego.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,5;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 12 ust. 4.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków wielokondygnacyjnych – 18 m,
- b) budynków jednokondygnacyjnych – 12 m,
- c) obiektów budowlanych – 23 m;

2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;

3) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci do 10 stopni.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 40 m.

#### **Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI**

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01Z** do **09Z** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – zieleń, za wyjątkiem cmentarzy i ogrodów działkowych;

2) uzupełniające – urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się stosowanie nawierzchni utwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych;

2) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków;

3) dopuszcza się zachowanie budynków zgodnie ze stanem istniejącym na terenach oznaczonych symbolami 03Z i 04Z oraz dopuszcza się ich remonty oraz wprowadzanie urządzeń budowlanych w ramach działki, na której budynek jest zlokalizowany;

4) nakaz realizacji ścieżki pieszo–rowerowej, wskazanej na rysunku planu, z dopuszczeniem korekty wskazanego przebiegu, z zachowaniem jej ciągłości;

5) dla budynków objętych ochroną w planie obowiązują ustalenia § 8.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **01ZP** i **02ZP** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – zieleń urządzona;

2) uzupełniające – urządzenia sportowe i rekreacyjne.

2. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) zakaz lokalizowania reklam;

2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 0,85;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem 01ZP oraz dopuszcza się:

a) remonty,

b) rozbudowę istniejącej kubatury o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego na dzień uchwalenia planu,

c) wprowadzanie urządzeń budowlanych w ramach działki, na której budynek jest zlokalizowany, przy zachowaniu ustalenia lit.b;

4) w stosunku do budynku, o którym mowa w pkt 3, ustala się zakaz:

a) nadbudowy,

b) zmiany przeznaczenia budynku;

5) dla strefy ochrony konserwatorskiej A–1 obowiązują ustalenia § 8.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01ZD** ustala się przeznaczenia:

1) podstawowe – ogrody działkowe;

2) uzupełniające:

a) budynki związane z urządzeniem i użytkowaniem ogrodów,

- b) urządzenia rekreacyjne,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) parkingi służące obsłudze ogrodów.

2. Obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych tj.: ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Maksymalna wysokość budynków:

- 1) administracyjnych – 8 m;
- 2) pozostałych – 6 m.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe – cmentarz.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla strefy ochrony konserwatorskiej A-2 zgodnie z § 8.

## **Rozdział 5.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI**

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01ITK** ustala się przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków.

2. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,65;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 8 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16 m;
- 4) dachy płaskie.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDGZT** ustala się przeznaczenie podstawowe – węzeł dróg publicznych klasy głównej i zbiorczej z torowiskiem tramwajowym.

**§ 35.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDZT** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 15,6 m (na istniejącym wiadukcie) do 48 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **01KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 18,5 m (z uwagi na istniejące budynki) do 36 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 37.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 10,6 m (z uwagi na istniejące budynki) do 16,9 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01KDD** do **08KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem:

- 1) 01KDD – od 10 m do 21,8 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarach skrzyżowań oraz placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 02KDD – od 6,4 m (z uwagi na istniejące budynki) do 20,1 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 03KDD – od 10,5 m do 15,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 04KDD – od 10,0 m do 16,2 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 05KDD – od 12,2 m do 16,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 06KDD – od 8,2 m (z uwagi na istniejące budynki) do 11,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 07KDD – od 10,0 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) 08KDD – od 10,0 m do 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w obszarach skrzyżowań oraz placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych.

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01KDX** do **07KDX** ustala się przeznaczenia:

- 1) podstawowe – publiczne ciągi pieszo–jezdne;
- 2) uzupełniające – miejsca postojowe.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających ciągu oznaczonego symbolem:

- 1) 01KDX – od 3,2 m do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu, obejmująca fragment położony poza obszarem drogi publicznej oznaczonej symbolem 01KDZT;
- 2) 02KDX – od 7,6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 03KDX – 6,4 m;
- 4) 04KDX – od 6,4 m do 9,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 05KDX – od 5 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 06KDX – od 5,2 m do 5,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) 07KDX – od 5,1 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDP** ustala się przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo–rowerowy.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,3 m do 15,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 41.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01KK** do **04KK** ustala się przeznaczenie podstawowe – infrastruktura kolejowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację dróg, urządzeń budowlanych, budynków, budowli, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń ochrony środowiska, służących prawidłowemu funkcjonowaniu i obsłudze systemu infrastruktury kolejowej.

**§ 42.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **01KSG** do **03KSG** ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) parkingi;
- 2) garaże.

2. Obowiązują następujące zasady lokalizacji przeznaczenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie garaży wolnostojących w zespołach o nie mniej niż 6 stanowiskach;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 01KSG – 6 m od linii rozgraniczającej drogi 01KDL,
  - b) 02KSG – wyznaczoną przez istniejące budynki,
  - c) 03KSG zgodnie z rysunkiem planu:

- 8 m od krawędzi jezdni drogi 07KDD,
- wyznaczoną przez istniejące budynki lub 12 m od krawędzi jezdni drogi 01KDL.

3. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 01KSG i 02KSG – 3 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 03KSG – 6 m;
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 01KSG i 02KSG – 1,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 03KSG – 2;

3) dachy płaskie.

5. Obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 15 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 3 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek zabudowanych boksem garażowym niespełniającym ustaleń pkt 1 i pkt 2.

## **Rozdział 6. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 43.** Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 44.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 45.** Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Danuta Skalska**

\* Zgodnie z Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr IFIII.4131.11.2013 Wojewody Śląskiego ( Dz. Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 16 kwietnia 2013 r. poz. 3424) stwierdzono nieważność uchwały nr X/119/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 lutego 2013 r. w części dotyczącej oznaczonych (...) \* zapisów.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/119/13  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 25 lutego 2013 r.  
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/119/13  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 25 lutego 2013 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130 poz. 871)

#### **Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:**

odstępuje się od wyrażenia stanowiska wobec uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Bytomia ze względu na fakt, iż nie złożono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 października 2012 r. do 30 listopada 2012 r., jak również nie wpłynęły one po wyłożeniu, w terminie wyznaczonym do ich wnoszenia, tj. do dnia 14 grudnia 2012 r.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Danuta Skalska**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130 poz. 871)

**Rada Miejska rozstrzyga**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – w sposób następujący:

**§ 1.** 1. W związku z uchwaleniem ww. planu Gmina Bytom poniesie wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane z utrzymaniem, modernizacją i budową:

- 1) dróg gminnych;
- 2) infrastruktury technicznej obejmującej:
  - a) realizację kanalizacji sanitarnej,
  - b) realizację kanalizacji deszczowej,
  - c) realizację wodociągów,
  - d) realizację oświetlenia ulicznego.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

**§ 2.** Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w § 1 ust. 1 przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Danuta Skalska**

Uzasadnienie do Uchwały Nr X/119/13  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 25 lutego 2013 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu obejmujący obszar ograniczony od północy torami kolejowymi, od wschodu śladem zlikwidowanej kolei przemysłowej, od zachodu i południa granicą miasta z Zabrzem i Rudą Śląską, opracowany został na podstawie uchwały nr LIV/789/09 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w szczególności na podstawie art. 17 tej ustawy, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 130 poz. 871).

Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227, z późn. zm.), dla projektu przedmiotowego planu przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem zasad planowania przestrzennego i jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom” przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r.

Na terenie objętym przedmiotowym opracowaniem zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (w tym osiedla robotnicze wpisane do rejestru zabytków), a także obiekty usługowe i tereny rekreacyjne. Znaczącą część obszaru objętego opracowaniem zajmują tereny przemysłowe i poprzemysłowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu pozwoli na racjonalne zagospodarowanie obszarów położonych w jego granicach, umożliwi uzupełnienie kwartałów zabudowy i zastąpienie zdekapitalizowanej tkanki nowymi obiektami. Ponadto, poprzez realizację na terenach przemysłowych i poprzemysłowych zabudowy usługowej i produkcyjnej stworzy możliwości rozwoju tej dzielnicy, m. in. poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy.

Plan ten szczegółowo określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, podaje parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, a także inne uwarunkowania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na wysokie walory historyczne niektórych obiektów położonych w granicach opracowania, w planie zostały wprowadzone zapisy umożliwiające ich utrzymanie, ochronę i rewitalizację.

W dniach od 31 października 2012 r. do 30 listopada 2012 r. przeprowadzono wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 14 grudnia 2012 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Po uchwaleniu przez Radę Miejską w Bytomiu przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Bobrka w Bytomiu, będzie on obowiązywał po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i – jako akt prawa miejscowego – stanowił będzie instrument do prowadzenia polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.