

**UCHWAŁA NR VI/71/19  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU**

z dnia 28 stycznia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą nr XX/265/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom” przyjętego uchwałą nr XVII/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą nr X/120/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 lutego 2013 r., uchwałą nr XXXVIII/485/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r. i uchwałą nr LXI/814/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 marca 2018 r. oraz uchwałą nr LXIV/839/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 maja 2018 r. i uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) Rozdział 4 – Zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) Rozdział 6 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) Rozdział 7 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) Rozdział 8 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
- 9) Rozdział 9 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) Rozdział 10 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) Rozdział 11 – Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) Rozdział 12 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) Rozdział 13 – Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) Rozdział 14 – Przepisy końcowe;

**§ 3. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi: MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera informacje wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum”;
- 2) cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum I”.

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, następujące informacje niebędące ustaleniami planu:

- 1) cały obszar planu położony jest w granicach byłego obszaru i terenu górniczego Bytom - Centrum I (wykreślony z rejestru obszarów górniczych na podstawie decyzji ministra Środowiska znak: DGK-VI.4771.18.2017.IK.4 z dnia 31.05.2017 r.)
- 2) granice i numery działek ewidencyjnych.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do okapu nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elementach wyposażenia miejskiego – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, barierki uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice, słupy informacyjno-ogłoszeniowe wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach oraz elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej;
- 4) garażu zbiorowym – należy przez to rozumieć zespół garaży jednokondygnacyjnych o jednolitej formie architektonicznej, zapewniający minimum 5 stanowisk postojowych;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m elementów nadwieszonych takich jak: nieobudowane balkony, daszki nad wejściami do budynków, gzymsy, wykusze i inne elementy wystroju architektonicznego elewacji, a także, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej, elementów wejść do budynku oraz grubości docieplenia w przypadku istniejącego budynku;
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty niniejszym planem;
- 7) parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania:
  - a) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni obliczonej po obrysie zewnętrznym budynku w poziomie terenu bez: części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

d) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

- wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;

8) przeznaczeniu:

- a) podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony planem, przeważający sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- b) uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy, którego udział wynosi nie więcej niż 49 % powierzchni działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi lub może być określony w ustaleniach szczegółowych;

9) 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, patronie drogi, itp.).

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 5. Zasady zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji elementów zagospodarowania takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej oraz elementy wyposażenia miejskiego, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie na całym obszarze planu realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) dopuszczenie na całym obszarze planu sytuowania budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą związanych z infrastrukturą techniczną i telekomunikacyjną: budynków, budowli, obiektów i urządzeń.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 6. 1. W zakresie oddziaływania na środowisko:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności przedsięwzięć mogących spowodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - c) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin i podziemnego wydobycia kopalin.

2. W zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

4. W zakresie ochrony powietrza nakaz zapobiegania powstawania emisji i ograniczania wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

5. W zakresie ochrony wód zakazuje się realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

6. W zakresie postępowania z odpadami:

- 1) przy realizacji miejsc do zbierania odpadów komunalnych obowiązuje nakaz zastosowania osłon oraz zabezpieczeń przed infiltracją wód opadowych;
- 2) zakaz lokalizowania i prowadzenia działalności z zakresu zbierania i przetwarzania odpadów w tym surowców wtórnych.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakaz ochrony gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 7. 1.** Zakaz stosowania dla elewacji budynków:

- 1) kolorów nasyconych, jaskrawych lub fosforyzujących;
  - 2) materiałów elewacyjnych takich jak: listwy plastikowe i blacha;
2. Nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów w granicach działki budowlanej.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 8.** Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki dla określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 9.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

#### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 10. 1.** Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum” i udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum I”.

2. Sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 16,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90<sup>0</sup>, z dopuszczeniem odchylenia o 10<sup>0</sup>.

2. Określone w ust. 1 parametry działek nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 12. 1. Zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

2. Zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń, za wyjątkiem instalacji fotowoltaicznych, w tym ich urządzeń, służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb zabudowy zlokalizowanej na tej samej działce budowlanej.

3. Zakaz realizacji garaży zbiorowych.

4. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz zachowania ciągłości systemu melioracji wodnych, w tym drenażu.

#### **Rozdział 10.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejącego układu drogowego (ul. Cegielniana).

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo-ulicznym zapewnia się poprzez istniejące ulice klasy lokalnej i dojazdowej, położone poza obszarem planu.

3. W zakresie obsługi parkingowej na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości dostosowanej do rodzaju zabudowy i skali prowadzonej działalności z uwzględnieniem pkt 2, przy czym ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla lokali użytkowych wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczonych na usługi dodatkowo 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu użytkowego,
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15; 2 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40; 3 stanowiska, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100; 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 14. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się, że obszar planu obsługiwany będzie z istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, funkcjonujących w ramach miejskich systemów oraz zapewniających powiązania z miejskim systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, gazowniczym i elektroenergetycznym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) sukcesywna rozbudowa sieci wodociągowej dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych;
- 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz deszczowych:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie odprowadzenia ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 3) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne;
- 4) sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dostawę ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalacynnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń prądotwórczych wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem § 12 ust. 1 i ust. 2.

7. W zakresie telekomunikacji: rozbudowa sieci telekomunikacyjnych, budowa nowych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w celu zaspokojenia potrzeb w tym zakresie.

#### **Rozdział 11.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 15.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem.

#### **Rozdział 12.**

##### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 16.** Dla wszystkich terenów objętych planem określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

#### **Rozdział 13.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 %;
- 2) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,15 do 0,8;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 %;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) maksymalna wysokość budynków: 10 m.

3. Ustala się warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze oraz w zabudowie szeregowej;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 przy realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym i lokalem użytkowym dopuszcza się w lokalu użytkowym usługi z zakresu usług biurowych w tym finansowych, ubezpieczeniowych, fryzjersko-kosmetycznych, prywatnej praktyki lekarskiej i usług terapeutycznych z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Powierzchnia całkowita lokalu użytkowego nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy usługowej z zachowaniem ustaleń określonych w ust. 2 i ust. 3 pkt 3 i pkt 4.

#### **Rozdział 14. Przepisy końcowe**

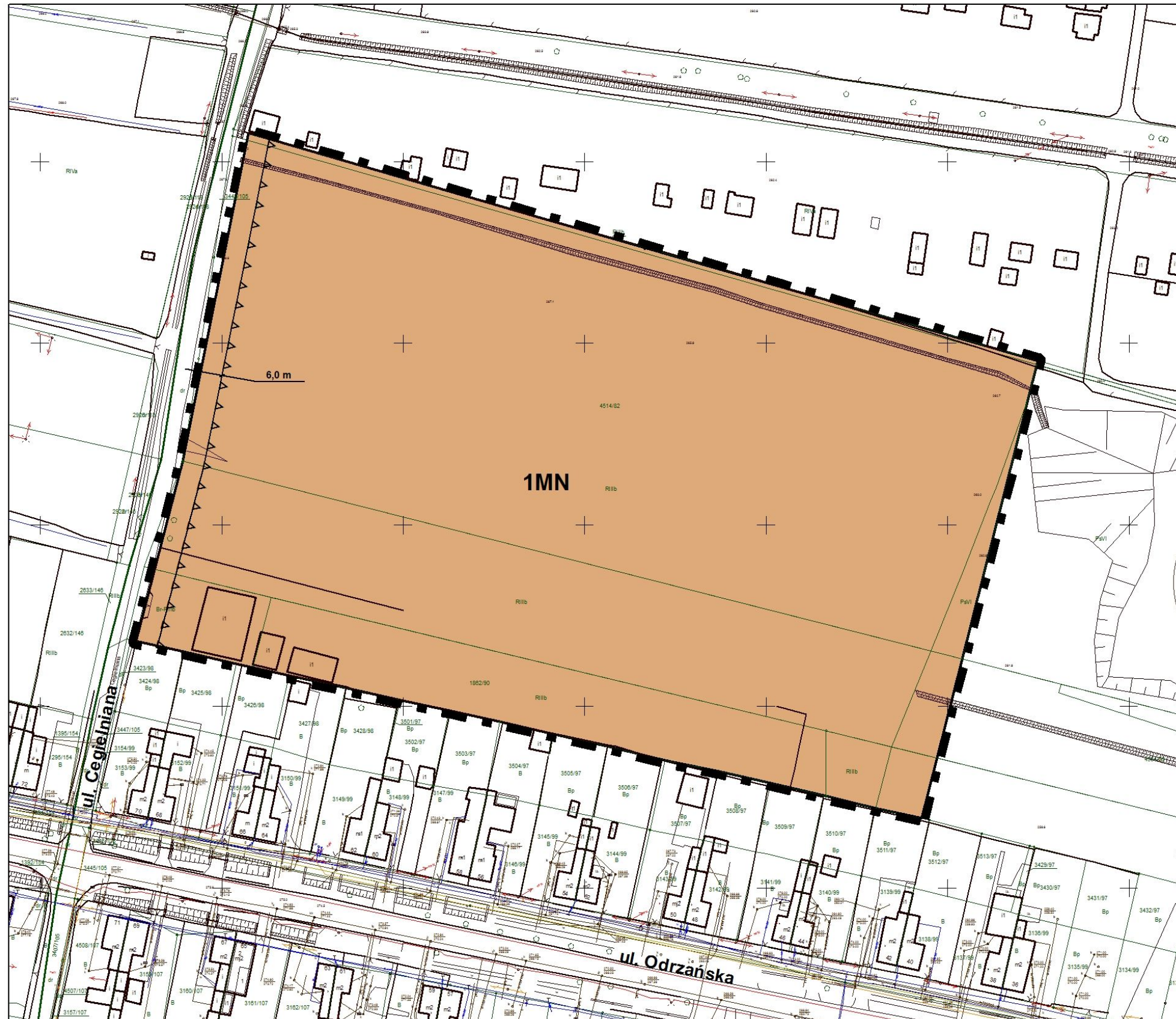
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

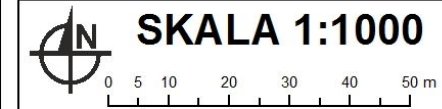
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mariusz Janas**





**MIASTO BYTOM**  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO  
PRZY ULICY CEGIELNIAŃ W BYTOMIU



**RYСУNEK PLANU**

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR VI/71/19  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU  
Z DNIA 28 STYCZNIA 2019 R.

**Legenda**

**ustalenia planu**

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nieprzekraczalne linie zabudowy

**informacje wynikające z przepisów odrębnych**

cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum”  
cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Centrum I”

**oznaczenia graficzne lub informacje, niebędące ustaleniami planu**

cały obszar planu położony jest w granicach byłego obszaru i terenu górniczego Bytom - Centrum I (wykreślony z rejestru obszarów górnicznych na podstawie decyzji ministra Środowiska znak: DGK-VI.4771.18.2017.IK.4 z dnia 31.05.2017 r.)

- 1234 granice i numery działek ewidencyjnych

wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom

granica obszaru objętego planem



TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M1
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M2
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M3
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M4
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M5
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M6
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M7
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M8
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M9
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M10
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M11
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M12
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M13
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M14
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M15
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M16
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M17
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M18
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M19
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M20
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M21
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M22
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M23
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M24
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M25
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M26
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M27
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M28
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M29
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M30
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M31
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M32
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M33
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M34
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M35
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M36
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M37
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M38
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M39
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M40
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M41
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M42
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M43
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M44
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M45
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M46
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M47
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M48
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M49
TERENY ZARODKOWE	TERENY ZARODKOWE	M50

ZESPÓŁ PROJEKTOWY  
główny projektant: mgr inż. arch. Marek Zalewski  
projektant: mgr inż. Katarzyna Danik-Lipińska



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, zgłoszonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, wyszczególnionej pod nr 1 w „Wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu”, zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych, dotyczącej dokonania zmian w projekcie poprzez:

- 1) usunięcie zapisu w brzmieniu: „Na obszarze objętym planem ustala się nakaz zachowania ciągłości systemu melioracji wodnych, w tym drenażu.”;
- 2) wprowadzenie zapisu: „do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie odprowadzenia ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe zgodnie z przepisami odrębnymi”;
- 3) obniżenie stawki procentowej, o której mowa art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 10%;
- 4) korektę zapisu na: minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40 % lub 30 % dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 5) korektę zapisu na: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40 % lub 50 % dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

2. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1 w części opisanej w pkt 1, ponieważ w obszarze planu występują rowy melioracyjne.

3. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1 w części opisanej w pkt 2, ponieważ w projekcie planu reguluje to zapis: "do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie odprowadzenia ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach".

4. Nie uwzględnia się uwagi, o której mowa w ust. 1 w części opisanej w pkt 3, ponieważ obniżenie stawki procentowej, o której mowa art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wysokości 10% nie znajduje uzasadnienia w kontekście znaczącego zwiększenia możliwości inwestycyjnych w stosunku do poprzednio obowiązującego planu miejscowego.

5. Nie uwzględnia się uwag, o których mowa w ust. 1 w części opisanej w pkt 4 i pkt 5 ponieważ minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się dla terenu a nie dla rodzaju zabudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/71/19  
Rady Miejskiej w Bytomiu  
z dnia 28 stycznia 2019 r.

**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. z 2018 r. poz. 1945) odstępuje się od wyrażenia stanowiska o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych ze względu na fakt, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu opracowany został na podstawie uchwały nr XX/265/16 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Obszar będący przedmiotem niniejszej uchwały obejmuje niezabudowany teren przy ul. Cegielnianej, ograniczony od południa zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy ulicy Odrzańskiej, od wschodu granicą terenu, na którym znajduje się zbiornik wodny, od północy granicą Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Zacisze” i od zachodu ulicą Cegielnianą.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem zasad planowania przestrzennego. Nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom, przyjętego uchwałą nr XVII/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą nr X/120/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 lutego 2013 r., uchwałą nr XXXVIII/485/17 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 27 lutego 2017 r. i uchwałą nr LXI/814/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 26 marca 2018 r. oraz uchwałą nr LXIV/839/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 maja 2018 r.

Realizacja ustaleń planu przyczyni się do racjonalnego zagospodarowania terenu, w tym realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w szczególności na podstawie art. 17 ustawy.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### 1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Zapisy te zapewniają uwzględnienie w przedmiotowym opracowaniu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

#### 2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym między innymi zasady kształtowania krajobrazu mające na celu jego ochronę.

#### 3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się m.in. do gospodarowania wodami i ich ochrony, klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej i ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony powietrza, ochrony powierzchni ziemi oraz postępowania z odpadami.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie obejmuje gruntów rolnych i leśnych podlegających ochronie, w związku z czym nie jest wymagane ustalenie zasad ich ochrony.

#### 4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki dla określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### 5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Projekt planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Zapisy mające na celu ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawarto między innymi w ustaleniach dotyczących ochrony akustycznej, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, ochrony powietrza, ochrony powierzchni ziemi oraz postępowania z odpadami. Projekt planu określa również liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### 6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Jednocześnie w projekcie planu dla wszystkich terenów określono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

#### 7. Prawo własności.

Ustalenia planu oraz przeznaczenia poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności.

#### 8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie występują tereny ani obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa. W toku procedury planistycznej stosowne organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, a przedstawiony im projekt planu uzgodniły pozytywnie.

#### 9. Potrzeby interesu publicznego.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowa infrastruktury technicznej pozytywnie wpłynie na rozwój okolicznych terenów.

#### 10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostało zrealizowane poprzez:

1) zamieszczenie ogłoszeń w prasie, na stronie internetowej miasta oraz w BIP i obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bytomiu o:

a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w tym możliwości składania wniosków, uwag oraz zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

b) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, w tym możliwości składania wniosków, uwag oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz udostępnienia projektu planu do wglądu w formie elektronicznej,

c) ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, w tym możliwości składania wniosków, uwag oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz udostępnienia projektu planu do wglądu w formie elektronicznej,

d) przedłużeniu ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, w tym możliwości składania wniosków, uwag oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz udostępnienia projektu planu do wglądu w formie elektronicznej

2) przeprowadzenie w dniach od 16 sierpnia 2018 r. do 14 września 2018 r. wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie dnia 10 września 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

3) przeprowadzenie w dniach od 22 października 2018 r. do 23 listopada 2018 r. ponownego przedłużonego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zorganizowanie dnia 5 listopada 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

4) umożliwienie składania uwag do projektu planu w dniach od 16 sierpnia 2018 r. do 28 września 2018 r. (pierwsze wyłożenie) oraz od 22 października 2018 r. do 7 grudnia 2018 r. (drugie przedłużone wyłożenie).

#### 12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez zrealizowanie czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39, art. 48 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

#### 13. Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody w stosunku do planowanego zagospodarowania terenów.

14. Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag, w tym także wniosków złożonych przed rozpoczęciem procedury planistycznej.

15. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) przeznaczenia terenów oparto o istniejący system komunikacyjny;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne umożliwiające realizację elementów zagospodarowania takich jak: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, elementy Systemu Identyfikacji Miejskiej oraz elementy wyposażenia miejskiego;

3) dopuszczono nową zabudowę - zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom - która przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów.

**II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy**

Sporządzony plan nie wykazuje niezgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w związku z oceną aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom" oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą nr LXXII/904/18 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 września 2018 r. W ww. analizie wskazano bowiem m. in. na potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów nieobjętych planami miejscowymi, z uwzględnieniem obecnych potrzeb rozwoju przestrzennego miasta.

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że wskaźnik ekonomiczny inwestycji, jaką jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Cegielnianej w Bytomiu jest dodatni. Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może przynieść skutek w postaci dochodu gminy z pobrania opłaty planistycznej, sprzedaży gruntu jak również opłaty adiacenckiej.