

**UCHWAŁA NR LII/456/2018  
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA**

z dnia 13 czerwca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

**Rada Miejska Będzina**

**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu  
położonego w dzielnicy Śródmieście nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina", które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013  
Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013r.,**

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy  
Śródmieście, zwany dalej "planem".**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej Będzina z dnia 27 kwietnia 2016r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

**2. Integralną część planu stanowią:**

- 1) uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

**3. Załącznikami do uchwały są:**

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

**4. Jeżeli w planie jest mowa o:**

- 1) "**dachu płaskim**" – należy przez to rozumieć: dachy o nachyleniu od 0° do 12°;
- 2) "**detalu architektonicznym**" – należy przez to rozumieć: wszelkie historyczne, przestrzenne i integralne elementy wystroju elewacji oraz balustrady, za wyjątkiem:
  - a) otworów drzwiowych;
  - b) otworów okiennych;
  - c) otworów wentylacyjnych;
- 3) "**elementach niestanowiących głównej geometrii dachów**" – należy przez to rozumieć: wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego,

w szczególności: facjaty, lukarny, wole oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;

- 4) **"kondygnacji w poddaszu"** – należy przez to rozumieć: kondygnację budynku, której mierzona wysokość w świetle od podłogi do sufitu w stanie wykończonym będzie się zawierała w części poddasza, w minimum – 30%, za część poddasza uznaje się pionowy wymiar mierzony w świetle od dowolnej linii wewnętrznej załamania ściany kolankowej do sufitu w stanie wykończonym;
- 5) **"materiałach transparentnych – przy pokryciu dachów"** – należy przez to rozumieć: wszelkie materiały światłoprzepuszczalne;
- 6) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
  - schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 2m;
  - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m, o ile ustalenia ogólne nie stanowią inaczej;
- 7) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:
  - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 80%, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny;
  - b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:
    - schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 2m;
    - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25m, o ile ustalenia ogólne nie stanowią inaczej;
- 8) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
- 9) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 10) **"sezonowym punkcie gastronomicznym"** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt budowlany o funkcji gastronomicznej, funkcjonujący w wymiarze sezonowym w skali roku, o maksymalnej wysokości – 5m i maksymalnej pow. zabudowy – 35m<sup>2</sup>;
- 11) **"sezonowym punkcie handlowym"** – należy przez to rozumieć: jednokondygnacyjny obiekt budowlany o funkcji handlowej w zakresie artykułów pierwszej potrzeby, funkcjonujący w wymiarze sezonowym w skali roku, o maksymalnej wysokości – 5m i maksymalnej pow. zabudowy – 35m<sup>2</sup>;
- 12) **"uciążliwości"** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.);
- 13) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe niespełniające wymogów ochrony środowiska, dla których jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;

14) **"usłudze publicznej"** – należy przez to rozumieć: usługi będące celami publicznymi w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 121 z późn. zm.), w zakresie:

- a) urzędów organów władzy;
- b) administracji;
- c) sądów i prokuratur;
- d) szkolnictwa wyższego;
- e) szkolnictwa publicznego;
- f) kultury;
- g) ochrony zdrowia;
- h) przedszkoli;
- i) sportu;
- j) bezpieczeństwa publicznego;
- k) usług pocztowych;

15) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"** – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, przy czym udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 60%.

#### **§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenu zamkniętego – wojskowego;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 9) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 11) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 12) **U-Ksp** – teren zabudowy usługowej lub parkingu;
- 13) **UP** – teren zabudowy usług publicznych;
- 14) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 15) **UK** – teren zabudowy usług kultury;
- 16) **UBp** – teren zabudowy usług bezpieczeństwa publicznego;
- 17) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 18) **US-UK** – teren usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług kultury;
- 19) **ZC** – teren cmentarza;
- 20) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

- 21) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 22) **WH** – teren budowli hydrotechnicznych;
- 23) **KK-U** – teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej;
- 24) **KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 25) **KSg** – teren garaży;
- 26) **KSp** – teren parkingu;
- 27) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 28) **KPX** – teren komunikacji pieszej;
- 29) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 30) **KP** – teren wydzielonego placu;
- 31) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 32) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 33) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 34) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 35) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 36) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 37) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 38) **IK** – teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 39) granica obszaru zabytkowego chronionego prawem miejscowym ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 40) obiekt zabytkowy chroniony prawem miejscowym ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 41) nagrobki o cechach zabytkowych chronione prawem miejscowym nie ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 42) stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 43) granica strefy A1 – ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 44) granica strefy B1 – ochrony konserwatorskiej;
- 45) granica strefy E1 – ochrony ekspozycji;
- 46) granica strefy AW – ścisłej ochrony archeologicznej;
- 47) granica strefy OW – obserwacji archeologicznej;
- 48) granica pasa technologicznego od sieci średniego napięcia;
- 49) granica strefy technicznej od sieci wodociągowej;
- 50) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
  - a) 50m;
  - b) 150m;
- 51) trasa rowerowa.

## **2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym oraz wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) granica obszaru chronionego krajobrazu "Góra Zamkowa";
- 2) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 4) granica złoża węgla kamiennego "Saturn" WK 335, pokłady grupy 800;

- 5) granica złoża węgla kamiennego "Saturn" WK 335, pokłady grup: 400, 500 i 600;
- 6) granica złoża węgla kamiennego "Paryż" WK 336;
- 7) granica złoża węgla kamiennego "Grodziec" WK 325;
- 8) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi);
- 9) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat);
- 10) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 11) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 12) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);
- 13) wał przeciwpowodziowy (wg map zagrożenia powodziowego KZGW 2013r.);
- 14) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;
- 15) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;
- 16) sieć napowietrzna średniego napięcia 20kV;
- 17) sieć kablowa średniego napięcia 20kV;
- 18) wewnętrzną stacją trafo;
- 19) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 CN 2,5 MPa relacji Szopienice-Dąbrowa Górnicza;
- 20) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 21) sieć wodociągowa główna;
- 22) sieć ciepłownicza;
- 23) węzeł cieplny;
- 24) przepompownia ścieków;
- 25) przepompownia wód deszczowych;
- 26) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 27) granica Aglomeracji Będzin.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 ÷ 38 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §64 uchwały.**

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

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną dopuszcza się:
  - a) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością jego zachowania;
  - b) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25m;
  - c) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków cofniętych w odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy, bez konieczności zbliżenia się do niej;

- d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o pokryciu i geometrii dachu innej niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania;
  - e) wymianę istniejącej zabudowy na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - f) prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity.: Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.), bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
  - g) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo odbiegający o maksymalnie:
    - 2,5% – w wypadku wysokości;
    - 5% – w wypadku pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z wykluczeniem miejsc do parkowania;
  - h) zachowanie sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
  - i) w wypadku przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 2) ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) w wypadku wyznaczonej na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w jej granicach;
- 4) w wypadku wyznaczenia na działce obowiązujących linii zabudowy od różnych stron, ustala się obowiązek ich uwzględnienia od przynajmniej jednej strony.

## **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) w granicach planu znajduje się obszar chronionego krajobrazu "Góra Zamkowa", w jego zasięgu należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 142 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XIII/139/93 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 23 czerwca 1993r. w sprawie uznania Góry Zamkowej, Wzgórza Św. Doroty, Lasu Grodzieckiego za obszary chronionego krajobrazu o charakterze wypowym;
- 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.);
- 3) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112):
  - a) na terenach: **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - b) na terenach: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) na terenach: **MW-U, MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
  - d) na terenach: **US, US-UK** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- e) na terenach: **UP** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**3. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 1 – rej. zab.: A/810/67 z 18 lutego 1969r. – układ urbanistyczny miasta Będzina wraz ze wzgórzem zamkowym;
- 2 – rej. zab.: A/1/60 z 23 lutego 1960r. – zamek obronny (XIVw.);
- 3 – rej. zab.: A/2/60 z 23 lutego 1960r. – pozostałości dawnych murów obronnych miasta Będzina (XIVw.);
- 4 – rej. zab.: A/4/60 z 23 lutego 1960r. – kościół parafialny pw. Św. Trójcy (XIVw. powiększony w XIXw.);

b) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 5 – rej. zab.: A/5/60 z 23 lutego 1960r. – kościół cmentarny pw. Św. Tomasza (XVIw.);
- 6 – rej. zab.: A/1466/92 z 12 czerwca 1992r. – budynek mieszkalny zwany "Domem Wójta" w stylu elektycznym, wzniesiony w miejscu pierwotnej siedziby wójta będzińskiego Hinko Ethiopusa (1889r.);
- 7 – rej. zab.: B/129/08 z 12 sierpnia 2008r. – dekoracja malarska (polichromia) w Domu Modlitwy – sali męskiej synagogi Mizrach;
- 8 – rej. zab.: B/25/01 z 17 października 2001r. – pomnik Jana III Sobieskiego w formie kolumny;
- 9 – rej. zab.: B/56/05 z 15 lutego 2005r. – grobowiec Wojciecha i Franciszka Boreckich oraz Ignacego Prochackiego (1836r.; kwatera 5, nr grobu 5187);
- 10 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – nagrobek Jakuba i Katarzyny Chorzelskich (kwatera 5, nr grobu 5104);
- 11 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – nagrobek Walentego Walasa (1921r., kwatera 11, nr grobu 11113);
- 12 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – nagrobek Eugenii Bogusławskiej i jej córki (kwatera 11, nr grobu 11276);
- 13 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – nagrobek Feliksy i Teodora Kahlów (kwatera 11, nr grobu 11226);
- 14 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – nagrobek Ludwiki i Konrada Siedleckich (1883r.; kwatera 11, nr grobu 11227);
- 15 – rej. zab.: B/75/06 z 6 września 2006r. – krzyż (kwatera 11, nr grobu 11267);
- 16 – rej. zab.: B/142/09 z 24 lutego 2009r. – malowidła ścienne (Polichromie) o charakterze religijnym znajdujące się w dawnym Domu Modlitwy tzw. Synagodze Cukermana (Cukiermana);

c) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2187 z późn. zm.);

2) ustala się ochronę dla następujących zabytkowych obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- a) 1 – gez 4/5, dawny cmentarz żydowski (kirkut), Podzamcze (zał. ok. 1831r.), w jego obrębie ustala się:
- zachowanie macew;

- uczytelnienie układu oraz ekspozycji macew poprzez usunięcie części naziemnych samosiewu;
- b) 2 – gez 4/6, cmentarz parafialny, Góra Zamkowa /Podzamcze, w jego obrębie ustala się:
  - zachowanie istniejącego rozplanowania kwater cmentarnych;
  - zachowanie układu ciągów komunikacyjnych;
  - rozbudowę w nawiązaniu do historycznej kompozycji założenia;
- c) 3 – gez 2/350, schron pod Górą Zamkową, w jego obrębie ustala się:
  - zachowanie historycznego rozplanowania;
  - wykonanie ścieżki historyczno-edukacyjnej;
- 3) ustala się ochronę dla następujących zabytkowych budynków nieprzemysłowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) 1 – gez 2/315, dom, ul. Gzichowska 28 (XIX/XXw.);
  - b) 2 – gez 2/316, kamienica, ul. Gzichowska 30 (pocz. XXw.);
  - c) 3 – gez 2/317, dom, ul. Gzichowska 32 (2 ćw. XXw.);
  - d) 4 – gez 2/254, kamienica, ul. Podzamcze 29, dawny szpital żydowski, (1906r.);
  - e) 5 – gez 2/248, kamienica, ul. Plebańska 13 (XIX/XXw.);
  - f) 6 – gez 2/247, kamienica, ul. Plebańska 11 (XIX/XXw.);
  - g) 7 – gez 2/246, kamienica, ul. Plebańska 10 (2 ćw. XXw.);
  - h) 8 – gez 2/245, plebania, ul. Plebańska 2 (1882r.);
  - i) 9 – gez 2/112, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 27 (XIX/XXw.);
  - j) 10 – gez 2/113, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 28 (XIX/XXw.);
  - k) 11 – gez 2/114, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 29 (XIX/XXw.);
  - l) 12 – gez 2/35, dom, Góra Zamkowa 2 (XIX/XXw.);
  - m) 13 – gez 2/37, dom parafialny wraz z bramą, Góra Zamkowa 9 (1905r.);
  - n) 14 – gez 2/36, dom, Góra Zamkowa 16 (XIX/XXw.);
  - o) 15 – gez 2/319, Budynek „Teatru Dzieci Zagłębia”, ul. Teatralna 2-4 (2 ćw. XXw.);
  - p) 16 – gez 2/321, Liceum ogólnokształcące, ul. Teatralna 5 (pocz. XXw.);
  - q) 17a, 17b – gez 2/59, kamienica, aleja Hugona Kołłątaja 55 (k. XIXw.);
  - r) 18 – gez 2/61, kamienica, aleja Hugona Kołłątaja 57 (XIX/XXw.);
  - s) 19 – gez 2/320, willa, ul. Teatralna 17 (k. XIXw.);
  - t) 20 – gez 2/279, kamienica, ul. Mikołaja Reja 4 (2 ćw. XXw.);
  - u) 21 – gez 2/322, dom, ul. Tuwima 8 (2 ćw. XXw.);
  - v) 22 – gez 2/22, kamienica, ul. Czeladzka 10 (XIX/XXw.);
  - w) 23 – gez 2/25, kamienica, ul. Czeladzka 15 (poł. XIXw.);
  - x) 24 – gez 2/24, kamienica, ul. Czeladzka 13 (XIX/XXw.);
  - y) 25 – gez 2/23, kamienica, ul. Czeladzka 11 (XIX/XXw.);
  - z) 26 – gez 2/21, kamienica, ul. Czeladzka 7 (pocz. XXw.);
  - aa) 27 – gez 2/20, kamienica, ul. Czeladzka 5 (pocz. XXw.);
  - bb) 28 – gez 2/19, kamienica, ul. Czeladzka 3 (2 ćw. XXw.);
  - cc) 29 – gez 2/280, kamienica, ul. Rybna 2 (2 ćw. XXw.);



dd) 30 – gez 2/281, kamienica, ul. Rybna 4 (2 ćw. XXw.);

ee) 31 – gez 2/111, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 15 (XIX/XXw.);

ff) 32 – gez 2/110, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 11 (XIX/XXw.);

gg) 33 – gez 2/109, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 10 (XIX/XXw.);

hh) 34 – gez 2/108, kamienica, plac Kazimierza Wielkiego 5 (XIX/XXw.);

ii) 35 – gez 2/251, kamienica z oficyną, ul. Podwale 4 (2 ćw. XXw.);

jj) 36 – gez 2/212, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 3 (pocz. XXw.);

kk) 37 – gez 2/214, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 5 (pocz. XXw.);

ll) 38 – gez 2/211, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 2 (pocz. XXw.);

mm) 40a, 40b – gez 2/215, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 6 (XIX/XXw.);

nn) 41 – gez 2/216, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 8 (XIX/XXw.);

oo) 42 – gez 2/217, kamienica, ul. Stanisława Moniuszki 10 (XIX/XXw.);

pp) 43 – gez 2/40, kamienica, ul. Berka Joselewicza 2 (l. 20 XXw.);

qq) 44 – gez 2/283, kamienica, ul. Rybna 8 (pocz. XXw.);

rr) 45 – gez 2/284, kamienica, ul. Rybna 10 (1 ćw. XXw.);

ss) 46 – gez 2/285, kamienica, ul. Rybna 20 (1 ćw. XXw.);

tt) 47 – gez 2/282, kamienica, ul. Rybna 2 (1929r.);

uu) 48 – gez 2/287, kamienica, ul. Rynek Rybny 4 (pocz. XXw., 2 ćw. XXw.);

vv) 49 – gez 2/286, kamienica z oficyną, ul. Rynek Rybny 2 (pocz. XXw.);

ww) 50 – gez 2/41, kamienica, ul. Berka Joselewicza 8 (k. XIXw.);

xx) 51 – gez 2/42, kamienica, ul. Berka Joselewicza 10 (pocz. XXw.);

yy) 52 – gez 2/252, kamienica, ul. Podwale 20 (XIX/XXw.);

zz) 53 – gez 2/253, kamienica, ul. Podwale 21 (XIX/XXw.);

aaa) 54 – gez 2/177, kamienica, ul. Modrzejowska 20 (pocz. XXw.);

bbb) 55 – gez 2/178, kamienica, ul. Modrzejowska 22 (2 ćw. XXw.);

ccc) 56 – gez 2/176, kamienica, ul. Modrzejowska 15 (XIX/XXw.);

ddd) 57 – gez 2/47, kamienica, Al. Kołłątaja 12 (k. XIXw.);

eee) 58 – gez 2/48, kamienica, Al. Kołłątaja 14 (k. XIXw.);

fff) 59 – gez 2/49, kamienica, Al. Kołłątaja 18 (k. XIXw.);

ggg) 60 – gez 2/50, kamienica, Al. Kołłątaja 22 (XIX/XXw.);

hhh) 61a, 61b, 61c – gez 2/51, kamienica z oficynami, Al. Kołłątaja 24 (4 ćw. XIX w./2 ćw. XX w.);

iii) 62 – gez 2/52, kamienica, Al. Kołłątaja 26 (XIX/XXw.);

jjj) 63 – gez 2/53, kamienica, Al. Kołłątaja 28 (k. XIXw.);

kkk) 64 – gez 2/54, kamienica, Al. Kołłątaja 30 (k. XIXw.);

lll) 65 – gez 2/55, kamienica, Al. Kołłątaja 34 (XIX/XXw.);

mmm) 66 – gez 2/56, kamienica, Al. Kołłątaja 36 (XIX/XXw.);

nnn) 67 – gez 2/57, kamienica, Al. Kołłątaja 42 (XIX/XXw.);

ooo) 68 – gez 2/288, budynek banku, ul. Jana Śączewskiego 4 (2 ćw. XXw.);

ppp) 69 – gez 2/289, budynek starostwa, ul. Jana Śączewskiego 6 (pocz. XXw.);

qqq) 70 – gez 2/290, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 7 (pocz. XXw.);  
rrr) 71 – gez 2/291, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 9 (pocz. XXw.);  
sss) 72 – gez 2/292, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 11 (pocz. XXw.);  
ttt) 73 – gez 2/293, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 13 (1912r.);  
uuu) 74 – gez 2/294, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 15 (pocz. XXw.);  
vvv) 75 – gez 2/295, bank, ul. Jana Śączewskiego 17 (pocz. XXw.);  
www) 76 – gez 2/296, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 19 (pocz. XXw.);  
xxx) 77 – gez 2/297, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 21 (pocz. XXw.);  
yyy) 78 – gez 2/298, budynek sądu, ul. Jana Śączewskiego 23 (ok. 1910r.);  
zzz) 79 – gez 2/299, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 25 (XIX/XXw.);  
aaaa) 80 – gez 2/300, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 27 (pocz. XXw.);  
bbbb) 81 – gez 2/301, kamienica, ul. Jana Śączewskiego 29 (1913r.);  
cccc) 82a, 82b – gez 2/132, kamienica z oficynami, plac 3 Maja 2 (XIX/XXw.);  
dddd) 83a, 83b – gez 2/133, kamienica z oficynami, plac 3 Maja 3 (pocz. XXw.);  
eeee) 84 – gez 2/134, kamienica, plac 3 Maja 4 (pocz. XXw.);  
ffff) 85 – gez 2/135, kamienica, plac 3 Maja 5 (pocz. XXw.);  
gggg) 86 – gez 2/136, kamienica, plac 3 Maja 7 (pocz. XXw.);  
hhhh) 87 – gez 2/137, kamienica, plac 3 Maja 8 (pocz. XXw.);  
iiii) 88 – gez 2/138, kamienica, plac 3 Maja 9 (pocz. XXw.);  
jjjj) 89 – gez 2/139, kamienica, plac 3 Maja 10 (1928r.);  
kkkk) 90 – gez 2/140, kamienica, plac 3 Maja 11 (pocz. XXw.);  
llll) 91 – gez 2/141, budynek banku, plac 3 Maja 12 / ul. Śączewskiego 12 (pocz. XXw.);  
mmmm) 92 – gez 2/142, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 2 (pocz. XXw.);  
nnnn) 93 – gez 2/143, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 3 (2 ćw. XXw.);  
oooo) 94 – gez 2/144, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 4 (XIX/XXw.);  
pppp) 95 – gez 2/145, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 6 (pocz. XXw.);  
qqqq) 96 – gez 2/146, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 8 (XIX/XXw.);  
rrrr) 97 – gez 2/148, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 10 (pocz. XXw.);  
ssss) 98 – gez 2/150, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 14 (XIX/XXw.);  
tttt) 99 – gez 2/151, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 16 (pocz. XXw.);  
uuuu) 100 – gez 2/154, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 20 (1 ćw. XXw.);  
vvvv) 101 – gez 2/155, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 22 (pocz. XXw.);  
wwww) 102 – gez 2/147, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 9 (XIX/XXw.);  
xxxx) 103 – gez 2/149, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 13 (2 ćw. XXw.);  
yyyy) 104 – gez 2/152, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 17 (2 ćw. XXw.);  
zzzz) 105 – gez 2/153, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 19 (XIX/XXw.);  
aaaaa) 106 – gez 2/156, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 28 (2 ćw. XXw.);  
bbbbb) 107 – gez 2/157, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 32 (2 ćw. XXw.);  
ccccc) 108 – gez 2/158, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 29 (pocz. XXw.);

dddddd) 109 – gez 2/159, bank, ul. Stanisława Małachowskiego 33 (pocz. XXw.);  
eeeeee) 110 – gez 2/160, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 36 (pocz. XXw.);  
fffff) 111 – gez 2/161, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 38 (pocz. XXw.);  
ggggg) 112 – gez 2/163, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 40 (XIX/XXw.);  
hhhhh) 113 – gez 2/165, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 42 (XIX/XXw.);  
iiiiii) 114 – gez 2/167, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 44 (XIX/XXw.);  
jjjjj) 115 – gez 2/169, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 46 (XIX/XXw.);  
kkkkk) 116 – gez 2/171, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 52 (pocz. XXw.);  
lllll) 117 – gez 2/172, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 54 (1914r.);  
mmmmm) 118 – gez 2/173, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 58 (1902r.);  
nnnnn) 119 – gez 2/174, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 60 (1902r.);  
ooooo) 120 – gez 2/175, budynek banku, ul. Stanisława Małachowskiego 66 (1929r.);  
ppppp) 121 – gez 2/162, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 39 (2 ćw. XXw.);  
qqqqq) 122 – gez 2/164, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 41 (XIX/XXw.);  
rrrrr) 123 – gez 2/166, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 43 (2 ćw. XXw.);  
sssss) 124 – gez 2/168, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 45 (XIX/XXw.);  
ttttt) 125 – gez 2/170, kamienica, ul. Stanisława Małachowskiego 47 (XIX/XXw.);  
uuuuu) 126 – gez 2/346, dom, ul. Zawale 22, (pocz. XXw.);  
vvvvv) 127 – gez 2/347, kamienica, ul. Zawale 24 (XIX/XXw.);  
wwwww) 128 – gez 2/263, kamienica, ul. Ignacego Potockiego 1 (XIX/XXw.);  
xxxxx) 129 – gez 2/264, kamienica wraz z domem modlitwy "Mirzachi", ul. Ignacego Potockiego 3 (XIX/XXw.);  
yyyyy) 130 – gez 2/265, kamienica, ul. Ignacego Potockiego 5 (pocz. XXw.);  
zzzzz) 131 – gez 2/266, kamienica, ul. Ignacego Potockiego 7 (XIX/XXw.);  
aaaaa) 132 – gez 2/267, kamienica, ul. Ignacego Potockiego 9 (XIX/XXw.);  
bbbbb) 133 – gez 2/268, kamienica, ul. Ignacego Potockiego 13, (XIX/XXw.);  
ccccc) 134 – gez 2/179, kamienica, ul. Modrzejowska 40 (XIX/XXw.);  
dddddd) 135 – gez 2/180, dom, ul. Modrzejowska 42 (XIX/XXw.);  
eeeeee) 136 – gez 2/181, kamienica, ul. Modrzejowska 44 (pocz. XXw.);  
ffffff) 137 – gez 2/182, kamienica, ul. Modrzejowska 46 (pocz. XXw.);  
gggggg) 138 – gez 2/183, kamienica, ul. Modrzejowska 47 (pocz. XXw.);  
hhhhh) 139 – gez 2/184, kamienica, ul. Modrzejowska 49 (XIX/XXw.);  
iiiiii) 140 – gez 2/186, kamienica, ul. Modrzejowska 51 (pocz. XXw.);  
jjjjj) 141 – gez 2/39, kamienica, ul. Jasna 6 (XIX/XXw.);  
kkkkk) 142 – gez 2/185, Hala Targowa, ul. Modrzejowska 50 (pocz. XXw.);  
lllll) 143 – gez 2/188, kamienica, ul. Modrzejowska 55 (k. XIXw.);  
mmmmm) 144 – gez 2/189, kamienica, ul. Modrzejowska 57 (pocz. XXw.);  
nnnnn) 145 – gez 2/191, kamienica, ul. Modrzejowska 59 (pocz. XXw.);  
ooooo) 146 – gez 2/194, kamienica, ul. Modrzejowska 67 (2 ćw. XXw.);

pppppp) 147 – gez 2/228, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 3 (2 ćw. XXw.);  
 qqqqqq) 148 – gez 2/229, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 4 (2 ćw. XXw.);  
 rrrrrr) 149 – gez 2/230, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 6 (2 ćw. XXw.);  
 ssssss) 150 – gez 2/231, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 7 (2 ćw. XXw.);  
 tttttt) 151 – gez 2/232, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 8 (2 ćw. XXw.);  
 uuuuuu) 152 – gez 2/233, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 9 (2 ćw. XXw.);  
 vvvvvv) 153 – gez 2/234, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 10 (2 ćw. XXw.);  
 wwwwww) 154 – gez 2/235, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 12 (2 ćw. XXw.);  
 xxxxxx) 155 – gez 2/236, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 13 (2 ćw. XXw.);  
 yyyyyy) 156 – gez 2/237, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 14 (2 ćw. XXw.);  
 zzzzzz) 157 – gez 2/238, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 15 (2 ćw. XXw.);  
 aaaaaa) 158 – gez 2/239, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 17 (1 ćw. XXw.);  
 bbbbbb) 159 – gez 2/240, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 19 (2 ćw. XXw.);  
 ccccc) 160 – gez 2/241, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 20 (2 ćw. XXw.);  
 ddddd) 161 – gez 2/242, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 22 (2 ćw. XXw.);  
 eeeee) 162 – gez 2/243, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 24 (2 ćw. XXw.);  
 fffff) 163 – gez 2/244, kamienica, ul. Józefa Piłsudskiego 26 (2 ćw. XXw.);  
 gggggg) 164 – gez 2/187, kamienica, ul. Modrzejowska 54 (pocz. XXw.);  
 hhhhhh) 165 – gez 2/190, kamienica, ul. Modrzejowska 58 (2 ćw. XXw.);  
 iiiiii) 166 – gez 2/192, kamienica, ul. Modrzejowska 60 (pocz. XXw.);  
 jjjjjj) 167 – gez 2/193, kamienica z oficyną, ul. Modrzejowska 66 (2 ćw. XXw.);  
 kkkkkk) 168 – gez 2/195, kamienica, ul. Modrzejowska 68 (1 ćw. XXw.);  
 llllll) 169 – gez 2/196, kamienica, ul. Modrzejowska 72 (pocz. XXw.);  
 mmmmmm) 170 – gez 2/200, kamienica, ul. Modrzejowska 87 (XIX/XXw.);  
 nnnnnn) 171 – gez 2/201, kamienica, ul. Modrzejowska 89 (XIX/XXw.);  
 oooooo) 172 – gez 2/202, kamienica, ul. Modrzejowska 93 (XIX/XXw.);  
 pppppp) 173 – gez 2/197, kamienica, ul. Modrzejowska 80 (2 ćw. XXw.);  
 qqqqqq) 174 – gez 2/198, kamienica, ul. Modrzejowska 82 (XIX/XXw.);  
 rrrrrr) 175 – gez 2/199, kamienica, ul. Modrzejowska 84 (pocz. XXw.);  
 ssssss) 176 – gez 2/95, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 2 (pocz. XXw.);  
 tttttt) 177 – gez 2/96, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 4 (2 ćw. XXw.);  
 uuuuuu) 178 – gez 2/97, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 8 (XIX/XXw.);  
 vvvvvv) 179 – gez 2/98, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 10 (pocz. XXw.);  
 wwwwww) 180 – gez 2/100, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 14 (k. XIXw.);  
 xxxxxx) 181 – gez 2/101, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 16 (XIX/XXw.);  
 yyyyyy) 182 – gez 2/102, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 18 (XIX/XXw.);  
 zzzzzz) 183 – gez 2/103, kamienica, ul. Tadeusza Kościuszki 20 (pocz. XXw.);  
 aaaaaa) 184 – gez 2/92, budynek poczty, ul. Ignacego Krasickiego 1 (2 ćw. XXw.);

4) w obrębie zabytków nieprzemysłowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- a) zachowanie historycznej wysokości zabytku;
  - b) zachowanie historycznej bryły zabytku;
  - c) zachowanie historycznej geometrii dachu zabytku;
  - d) zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami;
  - e) dopuszczenie przebudowy części parterowej zabytku – w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z prowadzaniem działalności usługowych, w sposób nie stojący w sprzeczności z jego wyglądem historycznym;
  - f) zakaz stosowania dociepleń od zewnątrz elewacji budynków posiadających historyczny detal architektoniczny lub elewacji historycznie wykończonych przy użyciu cegły elewacyjnej lub kamienia;
  - g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:
    - blachy falistej;
    - blachy trapezowej;
    - płytek gresowych;
    - blachodachówki;
  - h) nakaz zachowania i stosowania historycznego pokrycia dachów w formie:
    - dachówki ceramicznej;
    - blachy płaskiej lub łączonej na rąbek stojący;
    - papy;
  - i) nakaz zachowania albo wymiany historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, o złym stanie technicznym, na odpowiadającą pod względem: kształtu, wielkości, podziałów, szerokości profili okiennych oraz sposobu otwierania;
  - j) zakaz lokalizowania reklam;
  - k) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie w płaszczyźnie elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej, w pasie znajdującym się bezpośrednio nad otworami okiennymi i drzwiowymi, pod ewentualnym gzymssem międzykondygnacyjnym;
- 5) ustala się ochronę dla następujących zabytków architektury przemysłowej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) 186 – gez 3/4, budynek zbiornika retencyjnego, Góra Zamkowa (2 ćw. XXw.);
  - b) 187 – gez 3/6, dworzec PKP Będzin Miasto, Plac Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej (1927r.);
  - c) 188 – gez 3/15, oficyna pofabryczna, ul. Modrzejowska 68 (1 ćw. XXw.);
- 6) w obrębie zabytków architektury przemysłowej, ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) zachowanie historycznej wysokości zabytku;
  - b) zachowanie historycznej bryły zabytku;
  - c) zachowanie historycznej geometrii dachu zabytku;
  - d) zachowanie historycznego detalu architektonicznego oraz zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami;
  - e) dopuszczenie przebudowy części parterowej zabytku – w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z prowadzaniem działalności usługowych, w sposób nie stojący w sprzeczności z jego wyglądem historycznym;
  - f) zakaz stosowania dociepleń od zewnątrz elewacji budynków posiadających historyczny detal architektoniczny lub elewacji historycznie wykończonych przy użyciu cegły elewacyjnej lub kamienia;
  - g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej;
  - blachy trapezowej;
  - płytek gresowych;
  - blachodachówki;
- h) nakaz zachowania albo wymiany historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, o złym stanie technicznym, na odpowiadającą pod względem: kształtu, wielkości, podziałów, szerokości profili okiennych oraz sposobu otwierania;
- i) zakaz lokalizowania reklam;
- j) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie w płaszczyźnie elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej, w pasie znajdującym się bezpośrednio nad otworami okiennymi i drzwiowymi, pod ewentualnym gzymsiem międzykondygnacyjnym;
- 7) ustala się ochronę dla następujących zabytkowych miejsc kultu ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) 189 – gez 4/2, figura MB Niepokalanie Poczętej, ul. Plebańska/ul. Kościelna 2 – plac przed kościołem Św. Trójcy (XIXw.);
  - b) 190 – gez 4/4, figura św. Jana Nepomucena, Al. Kołłątaja (XVIII/XIXw., XXIw.);
  - c) 191 – gez 4/1, kaplica Matki Boskiej Częstochowskiej (kiedyś p.w. św. Jana Nepomucena), Góra Zamkowa (XIX/XXw.);
  - d) 192 – gez 4/10, figura Matki Bożej, Plac Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej (XIX/XXw.);
  - e) 193 – gez 4/11, kapliczka św. Floriana, ul. Modrzejowska 74 (XIXw./1992r.);
  - f) dla zabytków ustala się zachowanie formy architektonicznej – zgodnie z okresem ich powstania;
- 8) ustala się ochronę następujących nagrobków o cechach zabytkowych nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) 1 – grób kilkudziesięciu mężczyzn rozstrzelanych przez hitlerowców we wrześniu 1939 r. (1939r.; kwatera 1, nr grobu 1051);
  - b) 2 – nagrobek Chylewskich (1943r.; kwatera 2, nr grobu 2239);
  - c) 3 – grób rodzinny Trochów (1883r.; kwatera 3, nr grobu 3129);
  - d) 4 – nagrobek Teofila Wyrozumskiego (1890r.; kwatera 3, nr grobu 3075);
  - e) 5 – nagrobek Franciszka Zillingera (1918r.; kwatera 3, nr grobu 3031);
  - f) 6 – nagrobek Teofila Hillera (1910r.; kwatera 3, nr grobu 3006);
  - g) 7 – nagrobek Mieciunia Ciszka (1917r.; kwatera 5, nr grobu 5253);
  - h) 8 – nagrobek rodziny Otto (1923r.; kwatera 4, nr grobu 4057);
  - i) 9 – grób Przybylskich (1906r.; kwatera 4, nr grobu 4008);
  - j) 10 – nagrobek Lonusia Flasińskiego (1932r.; kwatera 4, nr grobu 4045);
  - k) 11 – nagrobek Krystyny Łach i Piechulków (1942r.; kwatera 4, nr grobu 4087);
  - l) 12 – nagrobek Gustawa Wolnego (1897r.; kwatera 5, nr grobu 5181);
  - m) 13 – grób Tomasików (1938r.; kwatera 5, nr grobu 5450);
  - n) 14 – nagrobek Ścibichów (1905r.; kwatera 5, nr grobu 5392);
  - o) 15 – grób Jędrzycków (1906r.; kwatera 5, nr grobu 5393);
  - p) 16 – nagrobek Elżbiety Jędralskiej (1891r.; kwatera 5, nr grobu 5450 – obok kościoła św. Tomasza);
  - q) 17 – nagrobek Bednarskich (1911r.; kwatera 5, nr grobu 5243);
  - r) 18 – nagrobek Marcina Mazurka (1908r.; kwatera 5, nr grobu 5220);

- s) 19 – nagrobek Kaspra Wartaka (1898r.; kwatera 5, nr grobu 5205);
- t) 20 – nagrobek Piechulków i Trennerów (1888r.; kwatera 5, nr grobu 5112);
- u) 21 – grób Frysztaekich (odpowiednio 1893r. i 1906r.; kwatera 5, nr grobu 5108);
- v) 22 – nagrobek Skibów (1874r.; kwatera 5, nr grobu 5081);
- w) 23 – grób Mikołaja Leszczyńskiego (przed 1900r.; kwatera 5, nr grobu 5408);
- x) 24 – grób Kluzów (1899r.; kwatera 5, nr grobu 5402);
- y) 25 – grób Zalewskich i Homajerów (1894r.; kwatera 5, nr grobu 5138);
- z) 26 – nagrobek Corradinich (1890r.; kwatera 5, nr grobu 5118);
- aa) 27 – nagrobek D. Kajdy i M. Adamczyka (1932r.; kwatera 6, nr grobu 6127);
- bb) 28 – nagrobek Zdzisława Chmurkowskiego (1928r.; kwatera 7, nr grobu 7013);
- cc) 29 – grób Jurczyków (1922r.; kwatera 8, nr grobu 8007);
- dd) 30 – grób Zygmunta Banasińskiego (1949r.; kwatera 9, nr grobu 9062);
- ee) 31 – grób Gęborskich (1924r.; kwatera 10, nr grobu 10001);
- ff) 32 – grób Marii i Stanisława Kazon (1822r.; kwatera 11, nr grobu 11210);
- gg) 33 – nagrobek Perkowskiej i Katolików (1900r.; kwatera 11, nr grobu 11152);
- hh) 34 – nagrobek Halinki Walewskiej (1910r.; kwatera 11, nr grobu 11151);
- ii) 35 – grób Łakomskich (1903r.; kwatera 11, nr grobu 11145);
- jj) 36 – grób Kłapciów (1924r.; kwatera 11, nr grobu 11138);
- kk) 37 – grób Kubiezków i Kurpiszów (kwatery 11, nr grobu 11097);
- ll) 38 – nagrobek Kunców i Szczypińskich (1909r.; kwatera 11, nr grobu 11088);
- mm) 39 – nagrobek Jadwigi Małoty (1935r.; kwatera 11, nr grobu 11089);
- nn) 40 – nagrobek Józefa Bednarskiego i Władysławy Sitko (1926r.; kwatera 11, nr grobu 11094);
- oo) 41 – grób Szeligowskich (1926r.; kwatera 11, nr grobu 11085);
- pp) 42 – nagrobek Stasiulka Albińskiego (1919r.; kwatera 11, nr grobu 11071);
- qq) 43 – nagrobek Julii Januszewicz (1894r.; kwatera 11, nr grobu 11060);
- rr) 44 – nagrobek Irenki Batorówny (1936r.; kwatera 11, nr grobu 11043);
- ss) 45 – nagrobek Sytniewskich i Knedyków (1903r.; kwatera 11, nr grobu 11002);
- tt) 46 – nagrobek Machniowskich (1889r.; kwatera 11, nr grobu 11241);
- uu) 47 – grób Zdeblów i Zalewskich (1889r.; kwatera 11, nr grobu 11161);
- vv) 48 – grób Pogorzelskich (kwatery 11, nr grobu 11025);
- ww) 49 – grób rodziny Laprusów (kwatery 11, nr grobu 11285);
- xx) 50 – grób rodziny Sączewskich (kwatery 11, nr grobu 11102);
- yy) 51 – grób rodziny Konopków (kwatery 11, nr grobu 11020);
- zz) 52 – nagrobek Jędrusia Piechowicza (1889r.; kwatera 11, nr grobu 11283);
- aaa) 53 – nagrobek Ryszarda Sączewskiego (1890r.; kwatera 11, nr grobu 11282);
- bbb) 54 – nagrobek Janusiewiczów (kwatery 11, nr grobu 11281);
- ccc) 55 – nagrobek Józefa Wodnickiego (1887r.; kwatera 11, nr grobu 11194);
- ddd) 56 – grób bojowników PPS (1905r.; kwatera 13, nr grobu 13144);
- eee) 57 – nagrobek Stasi i Jana Niemców (kwatery 14, nr grobu 14566);

fff) 58 – grobowiec Pogorzelskiej, Sadkowskich i Cieplaków (1923r.; kwatera 15, nr grobu 15007);

ggg) 59 – grób Juszczyków (1917r.; kwatera 20, nr grobu 20059);

hhh) 60 – grób zastrzelonych strajkujących w 1920r. (kwatery 22, nr grobu 22017);

iii) 61 – grób Żołnierzy 11 Pułku Piechoty (1920r.; kwatera 22), nr grobów:

- 61a – 22106 (1 żołnierz),
- 61b – 22255 (1 żołnierz),
- 61c – 22260 (1 żołnierz),
- 61d – 22281 (2 żołnierzy),
- 61e – 22361 (14 żołnierzy),
- 61f – 22363 (3 żołnierzy),
- 61g – 22424 (10 żołnierzy),
- 61h – 22426 (2 żołnierzy),
- 61i – 22436 (1 żołnierz),
- 61j – 22443 (2 żołnierzy);

jjj) dla zabytków ustala się zachowanie formy architektonicznej – zgodnie z okresem ich powstania;

9) ustala się ochronę dla następujących stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- a) 14/97-48, (wcz. średn. XI-XIIIw. śr., dat. 2 poł. XIIIw., z lat od 1386r.), w obrębie którego ustala się wykonanie ścieżki historyczno-edukacyjnej;
- b) 15/97-48, (wcz. średn. XII-1 poł. XIIIw., kultura łużycka);
- c) 16/97-48, (epoka kamienia);
- d) 17/97-48, (kultura łużycka, V okres epoki brązu, kultura halsztacka);
- e) 18/97-48, (wcz. średn. XI-XIIIw.);
- f) 19/97-48, (wcz. średn. XI-XIIIw.);
- g) w obrębie zabytków archeologicznych należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2187 z późn. zm.);

10) wyznacza się strefę **A1** – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą wschodnie zbocze Góry Zamkowej, w tym na terenach:

- a) w całości: **18.KDD, B30.MN, B31.ZP, B32.US-UK, B33.IW, B34.MN, B35.MN;**
- b) w części: **17.KDD, 19.KDD, B20.KPX, B21.ZP, B24.ZP;**

11) w obrębie strefy **A1** ustala się:

- a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni;
- b) sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące;
- c) kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie;
- d) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:
  - blachy falistej;
  - blachy trapezowej;
  - płytek gresowych;



- blachodachówki;
  - e) nakaz zachowania i stosowania historycznego pokrycia dachów w formie:
    - dachówki ceramicznej;
    - blachy płaskiej lub łączonej na rąbek stojący;
    - papy;
  - f) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych, ciągów pieszych oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;
  - g) zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w szczególności: blaszanych garaży i pawilonów;
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - i) realizację nawierzchni wydzielonych dróg i ciągów pieszych z historycznych materiałów naturalnych;
  - j) zakaz lokalizowania reklam;
  - k) dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie w płaszczyźnie elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej, w pasie znajdującym się bezpośrednio nad otworami okiennymi i drzwiowymi, pod ewentualnym gzymsem międzykondygnacyjnym;
  - l) pozostały zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 12) wyznacza się strefę **B1** – ochrony konserwatorskiej, obejmującą układ urbanistyczny z XIX/XX w., z wyłączeniem obszarów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. a oraz strefy A1, o której mowa w pkt 10, w tym na terenach:
- a) w całości: **5.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 38.KDD, 39.KDD, 40.KDD, B1.KSp, B2.MN, B3.MN, B4.KPR, B5.MN, B6.KDW, B7.MN, B8.MN-U, B9.KDW, B10.ZP, B36.ZP, C12.U, C13.UP, C18.UP, C19.MW-U, E9.ZP, E10.UP, E11.MW-U, E12.MW-U, E13.MW-U, E14.MW-U, E15.U, E16.MW-U, G1.MW-U, G2.MW-U, G3.U, G4.KSp, G5.MW-U, G6.MW-U, G7.KPR, G8.KSp, G9.MW-U, G10.KPJ, G11.MW-U, G12.MW-U, H1.MW-U, H2.KP, H3.KDW, H4.UP, H5.ZP, H6.MW-U, H7.KPJ, H8.MW-U, H9.U, H10.KSp, H11.U, H12.MW-U, H13.UP, H14.KP, H15.MW-U, H16.KK-U, H17.IE, K1.MW-U, K3.MW-U, K4.UBp, K6.MW-U, K9.UP, K10.MW-U, K11.ZP;**
  - b) w części: **1.KDG, 4.KDZ, 6.KDL, 7.KDL, 15.KDD, 19.KDD, 25.KDD, 42.KDD, 43.KDD, B11.ZC, B20.KPX, B23.ZP, B24.ZP, C4.ZP, E7.ZP, E8.U, H18.U-KSp, K2.U, K5.MW, K8.UBp, K13.U;**
- 13) w obrębie strefy **B1** ustala się:
- a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: układu dróg, placów oraz zieleni;
  - b) sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych w planie;
  - c) kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - d) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony: dróg publicznych, placów, ciągów pieszych i pieszo–jezdnym oraz zieleni urządzonej, w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych;
  - e) zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w szczególności: blaszanych garaży i pawilonów;
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - g) pozostały zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 1) wyznacza się strefę **E1** – ochrony ekspozycji Góry Zamkowej, w jej obrębie ustala się:
- a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych o gabarytach zakłócających ekspozycję zamku na wzgórzu zamkowym;

- b) kształtowanie zieleni w sposób podkreślający ekspozycję zamku na wzgórzu zamkowym;
  - c) pozostały zakres ochrony jest zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) wyznacza się strefę **AW** – ścisłej ochrony archeologicznej, w jej obrębie należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2187 z późn. zm.);
- 3) wyznacza się strefę **OW** – obserwacji archeologicznej, w jej obrębie należy uwzględnić wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2187 z późn. zm.).

**5. Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.):**

- 1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne w granicach Śródmieścia:
- a) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD**;
  - b) tereny wydzielonych placów: **KP**;
  - c) tereny zieleni urządzonej **ZP**;

2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

- 1) na obszarze planu znajdują się udokumentowane złoża:
- a) węgla kamiennego "Saturn" WK 335, pokłady grupy 800;
  - b) węgla kamiennego "Saturn" WK 335, pokłady grup: 400, 500 i 600;
  - c) węgla kamiennego "Paryż" WK 336;
  - d) węgla kamiennego „Grodziec” WK 325;
- 2) na obszarze planu znajduje się:
- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q10% wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
  - c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
  - d) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
  - e) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);
- 3) na obszarze planu znajduje się strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych (wg map zagrożenia powodziowego KZGW 2013r.), w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017r., poz. 1566 z późn. zm.);
- 4) na obszarze planu znajduje się główny zbiornik wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;
- 5) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągów wysokiego ciśnienia DN400 CN 2,5MPa relacji Szopienice-Dąbrowa Górnicza o szerokości po 15m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągów, podczas zagospodarowywania działek w jej zasięgu, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej ustala się obowiązek uwzględnienia: przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640);

- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 799 z późn. zm.);
- 7) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

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

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

- 1) wyznacza się granice stref z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
  - a) 50 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
    - nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności – z dopuszczeniem prowadzenia robót budowlanych przy budynkach istniejących,
    - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
  - b) 50 m ÷ 150 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
    - budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej,
    - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20kV po 6m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, w ich zasięgu ustala się:
  - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
  - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 3) wyznacza się strefę techniczną od sieci wodociągowej po 5m w każdą stronę od osi sieci, w jej zasięgu ustala się nakaz jej uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.), z wykluczeniem drogi 1.KDG, gdzie nie przewiduje się miejsc do parkowania;
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a);
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;

- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji;
  - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
  - d) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - e) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia Aglomeracji Będzin uchwałą Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r., poz. 4790);
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek, na których sytuowane są budynki, do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
  - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek, na których sytuowane są budynki, do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie stosowania wyłącznie podziemnych, indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
  - b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 12 kwietnia 2017r., poz. 2624);
- 8) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1289 z późn. zm.).
10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.

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

**§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K5.MW, K7.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;

- b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych: 5 kondygnacji nadziemnych – 18m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 3;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 100m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 2) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F6.MW-U, F7.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,4;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B16.MW-U, B17.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,1;
  - b) minimalna – 0,1;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
- 8) główna geometria dachów – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E11.MW-U, F2.MW-U, F4.MW-U, F5.MW-U, F8.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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



- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,1;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C19.MW-U, E12.MW-U, E16.MW-U, F1.MW-U, F9.MW-U, F11.MW-U, F12.MW-U, G5.MW-U, G11.MW-U, K1.MW-U, K3.MW-U, K6.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:

- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G1.MW-U, G2.MW-U, G6.MW-U, G9.MW-U, G12.MW-U, H1.MW-U, H6.MW-U, H8.MW-U, H12.MW-U, H15.MW-U, K10.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 3,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie,
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 2 lokale mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E13.MW-U, E14.MW-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 20m;
  - b) innej – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 4,2;
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych;
- 3) zakaz lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie budynków od strony ustalonych linii zabudowy.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B2.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga wyłącznie w poddaszu) – 9m;
- b) inne – 5m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,5;
- b) minimalna – 0,1;

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

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20m;

8) główna geometria dachów – dachy:

- a) budynków: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie i jednospadowe o nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

b) wiat:

- płaskie;
- jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;

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

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte –  $35\text{m}^2$  powierzchni użytkowej usług;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu –  $800\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu –  $800\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 17m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków:
  - a) gospodarczych;
  - b) garażowych.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B34.MN, B35.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) inne – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 20m;



9) główna geometria dachów – dachy:

- a) budynków: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
- b) wiat:
  - płaskie;
  - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

10) pokrycie dachów w formie:

- a) dachówki ceramicznej;
- b) papy;

11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) wolno stojącym –  $540\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym –  $270\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) szeregowym –  $230\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym –  $540\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym –  $270\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - c) szeregowym –  $230\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m;
  - c) szeregowym – 6m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków:
  - a) gospodarczych;
  - b) garażowych.

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J8.MN, J10.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) inne – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25m;

9) główna geometria dachów – dachy:

- a) budynków w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej –  $12^0$  do  $40^0$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
- b) budynków w układzie szeregowym:
  - płaskie;
  - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej –  $12^0$  do  $40^0$ ;
- c) wiat:
  - płaskie;
  - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^0$  do  $40^0$ ;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;

11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte –  $35m^2$  powierzchni użytkowej usług;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) wolno stojącym –  $540m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym –  $270m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) szeregowym –  $230m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym –  $540m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym –  $270m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - c) szeregowym –  $230m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;

- b) bliźniaczym – 10m;
- c) szeregowym – 6m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A10.MN, A11.MN, B3.MN, B5.MN, B7.MN, J3.MN, J19.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 25m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
- a) budynków: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
  - b) wiat:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte –  $35\text{m}^2$  powierzchni użytkowej usług;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) wolno stojącym –  $540\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym –  $270\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym –  $540\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym –  $270\text{m}^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C6.MN, C8.MN, C10.MN, C14.MN, C15.MN, C16.MN, C17.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 25m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
  - a) budynków:

- płaskie;
- jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

b) wiat:

- płaskie;
- jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;

11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;

- b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B30.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 25m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
  - a) budynków: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
  - b) wiat:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;



10) pokrycie dachów w formie:

- a) dachówki ceramicznej;
- b) papy;

11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

- 1) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m.

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

- 1) wydzielone lokale usługowe wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1332 z późn. zm.);
- 2) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B25.MN-U, B26.MN-U, B29.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne (w tym trzecia wyłącznie w poddaszu) – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 20m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
  - a) budynków: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
  - b) wiat:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;

- d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 3) szeregowym – 230m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - b) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - c) szeregowym – 230m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m;
  - c) szeregowym – 6m.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opalem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków:

- a) gospodarczych;
- b) garażowych.

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: J6.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) wiaty;
- b) obiekty małej architektury;
- c) dojścia i dojazdy;
- d) garaże;
- e) miejsca do parkowania;
- f) budowle infrastruktury technicznej;
- g) zieleń urządzona;

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

3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
- b) innej – 5m;

5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,5;
- b) minimalna – 0,1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25m;

9) główna geometria dachów – dachy:

- a) budynków w układzie wolno stojącym i bliźniaczym: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;

b) budynków w układzie szeregowym:

- płaskie;
- jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

c) wiat:

- płaskie;

- jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej –  $12^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ ;

10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;

11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
- c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
- d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte –  $35m^2$  powierzchni użytkowej usług pozostałych;
- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym –  $540m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) bliźniaczym –  $270m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 3) szeregowym –  $230m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym –  $540m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - b) bliźniaczym –  $270m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - c) szeregowym –  $230m^2$  (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m;
  - c) szeregowym – 6m.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;

- b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A4.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie wolno stojącym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga wyłącznie w poddaszu) – 9m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) budynków: dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie i jednospadowe;
  - b) wiat:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;

- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).**

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 17m.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków:
  - a) gospodarczych;
  - b) garażowych.

**§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN-U, A6.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 20m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;



- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) bliźniaczym – 400m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - b) bliźniaczym – 400m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) handlu hurtowego;
  - d) handlu opałem;
  - e) warsztatów i myjni samochodowych;
  - f) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków:
  - a) gospodarczych;
  - b) garażowych.

**§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B8.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) garaże;

- e) miejsca do parkowania;
  - f) budowie infrastruktury technicznej;
  - g) zieleni urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 25m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
- a) budynków: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie;
  - b) wiat:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową).

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 540m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
  - b) bliźniaczym – 270m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną lub usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17m;
  - b) bliźniaczym – 10m.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych.

**§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A9.MN-U, I2.MN-U, K12.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;

- d) garaże;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) budowie infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 30m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 2) wolno stojącym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 3) bliźniaczym – 400m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 4) bliźniaczym – 550m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową).

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) na terenach: **I2.MN-U, K12.MN-U**: związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: K14.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

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

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) garaże;
  - e) miejsca do parkowania;

- f) budowie infrastruktury technicznej;
  - g) zieleni urządzona;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej – 30m;
- 9) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

- 1) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 2) wolno stojącym – 800m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 3) bliźniaczym – 400m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 4) bliźniaczym – 550m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową).

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

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

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw.

**§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E15.U, K2.U, K13.U, K16.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty na terenie: **K16.U**;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 90m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęcie – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) na terenach: **E15.U, K2.U, K13.U:**



- warsztatów i myjni samochodowych;
- stacji paliw.

**§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C5.U, C12.U, D5.U, II.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem od terenów: MN, MN-U:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie,
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

- d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw.

**§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H20.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innych – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 8) główna geometria dachów – dachy;

- a) płaskie,
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) stacji paliw.

**§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A8.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzonej;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, z wyjątkiem od terenu: **MN-U**:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 0,6;
  - b) minimalna – 0,01;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 200m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

### **3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) handlu opałem;
  - d) stacji paliw.

**§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H9.U, H11.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowlę infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzone;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 3,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 45m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

- a) uciążliwych;
- b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
- d) handlu hurtowego;
- e) handlu opałem;
- f) warsztatów i myjni samochodowych;
- g) stacji paliw;

2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych.

**§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J7.U, J16.U, J17.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) dojścia i dojazdy;
- c) miejsca do parkowania;
- d) budowle infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy działkami w granicach terenów U:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
- b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 2;
- b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

8) główna geometria dachów – dachy:

- a) płaskie;
- b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
- a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;
- 2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych.

**§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B27.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowlę infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 14m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,8;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 30m;
- 8) główna geometria dachów – dachy: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej płaskie i jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupek;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęcie – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw;



2) zakaz lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych.

**§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E8.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
- b) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1;
- b) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 80m;

8) główna geometria dachów – dachy:

- a) płaskie;
- b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;

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

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

- a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
- b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
- c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

- d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) warsztatów i myjni samochodowych;
  - g) stacji paliw.

**§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: G3.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 3;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 65m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;

- b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach zdrowia i opieki społecznej;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H18.U-KSp ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę usługową;
- 2) parkingi.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;

- b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie,
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

### **3. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
  - d) handlu hurtowego;
  - e) handlu opałem;
  - f) stacji paliw.

#### **§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: J9.UP, J14.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;

- c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy działkami w granicach terenu **UP**:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 2;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 140m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: E10.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,4;
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 90m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;

- g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: H13.UP, K9.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 3,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) na terenie **H13.UP**:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°, mansard – do 65°;
  - b) na terenie **K9.UP**:
    - płaskie;
    - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;

- d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 10 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - h) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C13.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy działkami w granicach terenu UP:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 5 kondygnacji nadziemnych – 19m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;



- b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 10 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D4.UP, J2.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy działkami w granicach terenu **UP**:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;

- b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 70m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D6.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowlę infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych pomiędzy działkami w granicach terenu UP:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 100m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - h) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H4.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 18m;
  - b) innej – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 2;
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 45m;
- 7) główna geometria dachów – dachy: wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 8) pokrycie dachów w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówek;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - h) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: C18.UP ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług publicznych.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) wydzielone lokale w budynkach usług publicznych pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 13m;
  - b) inne – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 2,4;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach administracji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach oświaty;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 8 osób zatrudnionych w usługach kultury;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 10 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;
  - g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

- h) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B18.Ukr, J12.Ukr ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultu religijnego.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) lokale mieszkalne;
  - b) zabudowa usług oświaty;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) dojścia i dojazdy;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) budowie infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenie **B18.Ukr**:
    - budynku kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy (obiekту wpisanego do rejestru zabytków A/4/60 z 23 lutego 1960r.) – 35m;
    - innych budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 12m;
  - b) na terenie **J12.Ukr** budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 15m;
  - c) inne – 5m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie **B18.Ukr** maksymalna – 1,2;
  - b) na terenie **J12.Ukr** maksymalna – 2;
  - c) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie **B18.Ukr** – 40%;
  - b) na terenie **J12.Ukr** – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) na terenie **B18.Ukr** – 10%;
  - b) na terenie **J12.Ukr** – 30%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 45m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) na terenie **B18.Ukr** wieży kościelnej (stanowiącej część obiektu wpisanego do rejestru zabytków A/4/60 z 23 lutego 1960r.) – o dowolnej formie i nachyleniu połaci – do 85°;
  - b) zabudowy inne: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 45°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B13.UK ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług kultury.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług kultury pod usługi gastronomii;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia;
  - d) budowlę infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 30m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 3;
  - b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 55°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) gontu drewnianego;
  - b) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - c) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: szarości i czerni;

10) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

**§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: K4.UBp, K8.UBp ustala się przeznaczenie pod zabudowę usług bezpieczeństwa publicznego.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) wydzielone lokale w budynkach usług bezpieczeństwa publicznego pod usługi gastronomii;
- b) wiaty;
- c) obiekty małej architektury;
- d) dojścia i dojazdy;
- e) garaże;
- f) miejsca do parkowania;
- g) budowle infrastruktury technicznej;
- h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

- a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) na terenie **K4.UBp** budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 17m;
- b) na terenie **K8.UBp** budynków usługowych: 6 kondygnacji nadziemnych – 23m;
- c) innej – 5m;

4) intensywność zabudowy:

- a) na terenie **K4.UBp** maksymalna – 2,8;
- b) na terenie **K8.UBp** maksymalna – 3;
- c) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- a) na terenie **K4.UBp** – 70%;
- b) na terenie **K8.UBp** – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 85m;

8) główna geometria dachów – dachy:

- a) płaskie;
- b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;

9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
- c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- d) materiałów transparentnych;



- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług bezpieczeństwa publicznego;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży: wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D2.US, D3.US ustala się przeznaczenie pod usługi sportu i rekreacji.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wydzielone lokale w budynkach usług sportu i rekreacji pod usługi gastronomii;
  - b) na terenie **D3.US** lądowisko sanitarne dla śmigłowców;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) dojścia i dojazdy;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) budowle infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) na terenie **D2.US** budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9m;
  - b) na terenie **D3.US** budynków usługowych – 5m;
  - c) innej – 20m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie **D2.US** maksymalna – 0,4;
  - b) na terenie **D3.US** maksymalna – 0,1;
  - c) minimalna – 0,001;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) na terenie **D2.US** – 20%;
  - b) na terenie **D3.US** – 10%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;

- 8) główna geometria dachów – dachy:
- a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - d) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B32.US-UK ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) usługi kultury.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzone;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

**§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B11.ZC, B37.ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) sakralne obiekty budowlane;
  - b) obiekty małej architektury;

- c) dojścia i dojazdy;
- d) miejsca do parkowania;
- e) budowie infrastruktury technicznej;
- f) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) sakralnych obiektów budowlanych – 15m;
  - b) innej – 5m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków łącznie w granicach jednego terenu – 200m<sup>2</sup>;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 0,015;
  - b) minimalna – 0,001;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) główna geometria dachów – dachy:
  - a) na terenie **B37.ZC** wieży kościelnej – sygnaturki (stanowiącej część obiektu wpisanego do rejestru zabytków A/5/60 z 23 lutego 1960r.) – o dowolnej formie i nachyleniu połaci – do 85°;
  - b) zabudowy innej: dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 55°;
- 7) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - c) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
- 8) kolorystyka dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 9) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

**§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B12.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) zabudowa usług kultury;
  - b) budowie usług sportu i rekreacji;
  - c) pomniki;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) stelle nagrobne;
  - f) dojścia;
  - g) budowie infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych – 6m;
  - b) pomników – 10m;
  - c) innej – 5m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków łącznie – 100m<sup>2</sup>;

- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna: 0,005
  - b) minimalna – 0,0001;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) główna geometria dachów – dachy: jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 7) pokrycie dachów w formie:
  - a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - b) gontu drewnianego;
  - c) strzechy;
  - d) łupka lub materiałów imitujących łupkę;
  - e) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - f) materiałów transparentnych;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: szarości i czerni;
- 9) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

**§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B10.ZP, B15.ZP, B19.ZP, B21.ZP, B22.ZP, B23.ZP, B24.ZP, B31.ZP, B36.ZP, C4.ZP, D1.ZP, E4.ZP, E6.ZP, E7.ZP, E9.ZP, F13.ZP, H5.ZP, I4.ZP, J1.ZP, J5.ZP, J13.ZP, K11.ZP ustala się przeznaczenie pod zielenią urządzoną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) na terenie **E7.ZP**:
    - sezonowe punkty gastronomiczne lub handlowe związane z działalnością rekreacyjną;
    - budowle hydrotechniczne;
  - b) na terenach **E4.ZP** i **E6.ZP** budowle hydrotechniczne;
  - c) budowle usług sportu i rekreacji;
  - d) pomniki;
  - e) obiekty małej architektury;
  - f) dojścia;
  - g) na terenie **J5.ZP** miejsca do parkowania;
  - h) budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) pomników – 10m;
  - b) innej – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%.

**§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C2.WS, E2.WS, E5.WS, I6.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego;
  - b) budowle hydrotechniczne;
  - c) budowle infrastruktury technicznej;
  - d) budowle związane ze rekreacją wodną;
  - e) na terenach: **C2.WS, E5.WS** zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C1.WH, C3.WH, E1.WH, E3.WH, I5.WH, I7.WH ustala się przeznaczenie pod budowle hydrotechniczne.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe;
  - b) budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) budowle związane ze rekreacją wodną;
  - f) obiekty małej architektury;
  - g) na terenach: **C1.WH, C3.WH** zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H16.KK-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) komunikację kolejową;
- 2) zabudowę usługową.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - b) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 19m;
  - b) innej – 15m;

- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 20°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
  - b) materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H19.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania: budowie infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15m.

**§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: J18.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowie infrastruktury technicznej;
  - d) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,5;

- b) minimalna – 0,1;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 30°.

**§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.KSp, B1.KSp, F14.KSp, G4.KSp, G8.KSp, H10.KSp, J15.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej;
  - d) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: G10.KPJ, H7.KPJ ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) sezonowe punkty gastronomiczne lub handlowe;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) budowle infrastruktury technicznej;
  - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

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

- 1) dla terenu: **G10.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jednego w liniach rozgraniczających – 14,5m ÷ 15,5m;
- 2) dla terenu: **H7.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jednego w liniach rozgraniczających – 12,5m ÷ 22m.

**§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.KPX, B14.KPX, B20.KPX, B28.KPX ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszą.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowle infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

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

- 1) dla terenu: **A5.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 6m;
- 2) dla terenu: **B14.KPX** szerokość i ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 4m ÷ 5m;
- 3) dla terenu: **B20.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 0,5m ÷ 20m;
- 4) dla terenu: **B28.KPX** szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 5m ÷ 7,5m.

**§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KPR, B4.KPR, G7.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowlę infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

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

- 1) dla terenu: **A2.KPR** szerokość ciągu pieszego-rowerowego w liniach rozgraniczających – 6m;
- 2) dla terenu: **B4.KPR** szerokość ciągu pieszego-rowerowego w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 4,5m;
- 3) dla terenu: **G7.KPR** szerokość ciągu pieszego-rowerowego w liniach rozgraniczających – 3m ÷ 3,5m.

**§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F3.KP, F10.KP, H2.KP, H14.KP ustala się przeznaczenie pod wydzielony plac.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) sezonowe punkty gastronomiczne lub handlowe;
  - b) na terenach: **F10.KP, H14.KP** miejsca do parkowania;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) budowlę infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość budowli – 5m.

**§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 9.KDL, 10.KDL, 11.KDL, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD, 32.KDD, 33.KDD, 34.KDD, 35.KDD, 36.KDD, 37.KDD, 38.KDD, 39.KDD, 40.KDD, 41.KDD, 42.KDD, 43.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

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

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



- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowle infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) na terenie **28.KDD** budowle hydrotechniczne;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 15m.

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

- 1) dla terenu: **1.KDG** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30m ÷ 52,5m;
- 2) dla terenu: **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających do 2,5m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;
- 3) dla terenu: **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 19m ÷ 29,5m;
- 4) dla terenu: **4.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20m ÷ 66m;
- 5) dla terenu: **5.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 18m;
- 6) dla terenu: **6.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15,5m ÷ 22m;
- 7) dla terenu: **7.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 25,5m;
- 8) dla terenu: **8.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13m ÷ 14,5m;
- 9) dla terenu: **9.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14m ÷ 27m;
- 10) dla terenu: **10.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13,5m ÷ 15m;
- 11) dla terenu: **11.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 18,5m ÷ 21,5m;
- 12) dla terenu: **12.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8,5m ÷ 9m;
- 13) dla terenu: **13.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 8m;
- 14) dla terenu: **14.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,5m ÷ 30m;
- 15) dla terenu: **15.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m ÷ 16,5m;
- 16) dla terenu: **16.KDD**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 15m;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 17) dla terenu: **17.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 14m;
- 18) dla terenu: **18.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5 ÷ 7m;
- 19) dla terenu: **19.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6,5m ÷ 26m;
- 20) dla terenu: **20.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,5m ÷ 10m;
- 21) dla terenu: **21.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 14,5m;
- 22) dla terenu: **22.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m ÷ 9m;
- 23) dla terenu: **23.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 9,5m ÷ 15,5m;
- 24) dla terenu: **24.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 11m ÷ 11,5m;
- 25) dla terenu: **25.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10m ÷ 25m;
- 26) dla terenu: **26.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 13m ÷ 14m;
- 27) dla terenu: **27.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 22m ÷ 38m;
- 28) dla terenu: **28.KDD**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $9,5\text{m} \div 31\text{m}$ ;
- b) plac do zawracania samochodów;
- 29) dla terenu: **29.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $8\text{m}$ ;
- 30) dla terenu: **30.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $11,5\text{m}$ ;
- 31) dla terenu: **31.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $7\text{m} \div 9\text{m}$ ;
- 32) dla terenu: **32.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $9,5\text{m} \div 13,5\text{m}$ ;
- 33) dla terenu: **33.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $8\text{m} \div 9\text{m}$ ;
- 34) dla terenu: **34.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $8\text{m} \div 11,5\text{m}$ ;
- 35) dla terenu: **35.KDD**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $7\text{m} \div 8\text{m}$ ;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 36) dla terenu: **36.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $8\text{m} \div 8,5\text{m}$ ;
- 37) dla terenu: **37.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $7\text{m} \div 18\text{m}$ ;
- 38) dla terenu: **38.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $11\text{m} \div 12\text{m}$ ;
- 39) dla terenu: **39.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $15,5\text{m} \div 16,5\text{m}$ ;
- 40) dla terenu: **40.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $6\text{m} \div 19,5\text{m}$ ;
- 41) dla terenu: **41.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $7\text{m} \div 22\text{m}$ ;
- 42) dla terenu: **42.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $24,5\text{m} \div 40\text{m}$ ;
- 43) dla terenu: **43.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $15,5\text{m} \div 19\text{m}$ .

**§ 61. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B6.KDW, B9.KDW, C7.KDW, C9.KDW, C11.KDW, H3.KDW, I3.KDW, J4.KDW, J11.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) budowle infrastruktury technicznej;
- c) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli –  $10\text{m}$ .

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

- 1) dla terenu: **B6.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających –  $4,5\text{m} \div 8\text{m}$ ;
- 2) dla terenu: **B9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $3,5\text{m} \div 5,5\text{m}$ ;
- 3) dla terenu: **C7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $4,5 \div 5\text{m}$ ;
- 4) dla terenu: **C9.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $5,5\text{m} \div 6\text{m}$ ;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 5) dla terenu: **C11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $9\text{m}$ ;
- 6) dla terenu: **H3.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających –  $8\text{m}$ ;

- b) plac do zawracania samochodów;
- 7) dla terenu: **I3.KDW**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m ÷ 7m;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 8) dla terenu: **J4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6m;
- 9) dla terenu: **J11.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 4,5m ÷ 6m.

**§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: H17.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
  - d) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,5;
  - b) minimalna – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 35m;
- 8) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 40°;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
  - a) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
  - b) materiałów transparentnych;
- 10) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

**§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B33.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę;
  - d) zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,2;
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 30°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych w formie blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 64. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A7.IK ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.**

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowie infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;
  - d) zieleń urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,2;
  - b) minimalna – 0,001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20m;
- 7) główna geometria dachów – dachy:
  - a) płaskie;
  - b) jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12° do 30°;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych w formie blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania;

- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 66. W granicach niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XLVI/855/2009 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 listopada 2009r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina, dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Będzina

**Krzysztof Dudziński**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/456/2018

Rady Miejskiej Będzina

z dnia 13 czerwca 2018 r.

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

Rada Miejska Będzina, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Robert Bryła	1) Dla drogi J11.KDW o szerokości około 3,5m linia zabudowy wynosi 6m od krawędzi jezdni.	80/4, 25/1 (obręb 0001, ul. Podjazie 1 i 3)	J11.KDW	Droga wewnętrzna na przeważającym odcinku przebiega wyłącznie po części wydzielonej działki gminnej posiadającej użytek dr. Jedynie jej południowy odcinek nieznacznie ingeruje w grunt prywatny, w miejscu jej znacznego zwężenia, gdzie w projekcie osiąga szerokość 5m. Przedmiotowa droga stanowi jedyny dojazd do dz. nr 83/2 oraz posiada możliwość obsługi komunikacyjnej działek leżących na jej przedłużeniu, a także powiązania z południowym odcinkiem drogi 41.KDD.
		2) W ustaleniach §3 ust.10 projektu uchwały nie uwzględniono budowy przepompowni ścieków (brak wydzielonej działki). Istniejąca sieć kanalizacyjna wykonana w 2007r., zlokalizowana w sąsiedztwie terenu J10.MN i położona na głębokości max. 0,75m nie zapewnia wymaganej obsługi, z uwagi na brak możliwości uzyskania odpowiednich spadków przy włączeniu do sieci.	-	J10.MN	Ustalenia planu w zakresie lokalizowania budowli infrastruktury technicznej dają możliwość jej lokalizowania na samodzielnych – wyodrębnionych działkach w granicach terenu J10.MN, mają one charakter uniwersalny. Na rysunku planu nie został wprost wyznaczony w liniach rozgraniczających teren pod przepompownię.
2.	Rafał Lipiński	1) Wykreślenie dachów wielospadowych;	105/2 (ul. Teatralna 19)	C15.MN	Brak uzasadnienia dla wykreślenia przedmiotowego ustalenia. Przyjęte rozwiązanie w planie miejscowym wpisuje się w intencję uwagi nr 2.1. w zakresie

			utrzymania znacznego poziomu elastyczności kształtowania geometrii dachów oraz uwzględnia różnorodność dachów w makrojednostce „C”.
2) Dopuszczenie dachów jedno i dwuspadowych o kącie od 12° do 30°;	105/2 (ul. Teatralna 19)	C15.MN	Brak uzasadnienia dla ograniczenia maksymalnego kąta nachylenia dachu z 40 <sup>0</sup> do 30 <sup>0</sup> . Przyjęte stanowisko wpisuje się w intencję uwagi nr 2.1. w zakresie utrzymania znacznego poziomu elastyczności kształtowania geometrii dachów. Należy ponadto podkreślić, że działki zabudowane budynkami mieszkalnymi – jednorodzinnymi w makrojednostce „C” – tworzącej jednorodny zespół przestrzenny, charakteryzują się dużą różnorodnością kształtów dachów. Brak jest zatem jednego trendu, zwłaszcza w odniesieniu do budynków przebudowywanych i budowanych. W związku z powyższym został wprowadzony szeroki wachlarz możliwości. Na uwagę zasługuje fakt, że np. budynek zlokalizowany przy ul. Juliana Tuwima 7 (C15.MN) posiada dech o maksymalnym spadku 32 <sup>0</sup> – czyli powyżej wniesionego progu.
3) Dopuszczenie pokrycia dachów papą.	105/2 (ul. Teatralna 19)	C15.MN	Zgodnie z ustaleniami projektu planu (w myśl braku ograniczeń) dachy od nachylenia do – 12 <sup>0</sup> można pokryć papą. Proponuje się jednak uwzględnić uwagę w następujący sposób: §3, ust. 2 pkt. 1 lit. d jest: „prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania”; będzie: „prowadzenie robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków o pokryciu i geometrii dachu innej niż ustalone w planie, z możliwością ich zachowania”.
4) Dot. §1 ust.4 pkt 5 – z definicji różnych wyroków WSA i NSA jasno wynika, iż linia taka	uwaga natury ogólnej	-	W przepisach prawa brak jest legalnej definicji linii zabudowy, stąd też dla jednoznaczności projektu



nie powinna być przekroczona w żaden sposób - więc albo zmienić w miejscach, gdzie istnieje ryzyko potrzeby dobudowy elementów drugorzędnych „z nieprzekraczalnej linii na obowiązującą linię zabudowy”. Różnica zawarta w uchwale w zapisie (opisie) pomiędzy obowiązującą, a nieprzekraczalną linią zabudowy widnieje tylko w obowiązku ustawienia 80% linii zabudowy na tej linii. A oprócz ścisłej tkanki miejskiej te zapisy dotyczą również rozluźnionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wokół śródmieścia;			planu została wprowadzona. Jej treść stanowi kompromis pomiędzy koniecznością zachowania ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie kształtowania pierzei, a realnymi oczekiwaniami inwestorów. Projekt planu w ustaleniach ogólnych zawiera również szereg norm, w tym jak postępować w wypadku lokalizowania zabudowy w kilku rzędach w odniesieniu do jej przebiegu. W celu uniknięcia dylematów, gdzie jaka linia zabudowy się zaczyna i gdzie kończy został wprowadzony „marker” tj. punkt zmiany typu linii zabudowy. Natomiast różnica pomiędzy definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej i obowiązującej odnosi się do jej istoty, tj. do udziału wskaźnika wpływającego na restrykcyjne – pierzejowe lokalizowanie budynków. Podsumowując, przebieg linii zabudowy odzwierciedla gruntownie przeanalizowaną intencję projektu planu. Natomiast uwaga nie odnosi się do konkretnych działek czy terenów, ma charakter dalece ogólny.
5) Dot. §3 ust.2 pkt 4 – niezrozumiały zapis. Działka narożna z obowiązującą linią zabudowy z dwóch stron nakazuje się jej dostosowanie z automatu do tych linii. Po co loteryjność tego zapisu? Zabudowa śródmiejska powinna być zwarta i nawiązywać do zabudowy sąsiedniej, z której m.in. wynikają linie zabudowy;	uwaga natury ogólnej	-	Zapis wychodzi naprzeciw sytuacjom niemożliwym na dzień dzisiejszy do przewidzenia. Daje możliwość podjęcia decyzji przez inwestora, którą stronę działki narożnej traktować priorytetowo pod względem ściśle pierzejowego lokalizowania budynków. Przyjęte rozwiązanie stanowi kompromis pomiędzy ładem przestrzennym a realną możliwością konsumpcji planu. Należy ponadto podkreślić, że działki takie stanowią marginalny udział, w tym znaczna ich liczba znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, na którym ostateczna decyzja leży po stronie właściwego konserwatora zabytków.
6) Dla zapisu: „zakaz stosowania dociepleń od zewnątrz elewacji budynków	uwaga natury ogólnej	-	Zgodnie z prawem budowlanym zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków są

posiadających historyczny detal architektoniczny lub elewacji historycznie wykończonych przy użyciu cegły elewacyjnej lub kamienia”.			przedmiotem uzgadniania z konserwatorem zabytków przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę – a do takich zabytków odnoszą się przedmiotowe ustalenia. Ponadto ze względów formalnych nie ma możliwości wpisania do uchwały wprost ustalenia nakazującego podejmowanie jakichkolwiek, dodatkowych czynności jak np. opinie czy uzgodnienia od podmiotów po wejściu aktu w życie.
Można by się pokusić o dodanie zapisu „lub znajdujących się w GEZ bez uzyskania pozytywnej opinii PKZ”;			
7) Dla zapisu: „dopuszczenie przebudowy części parterowej zabytku - w formie współczesnej, dla potrzeb związanych z prowadzeniem działalności usługowych, w sposób nie stojący w sprzeczności z jego wyglądem historycznym”.	uwaga natury ogólnej	-	Zgodnie z prawem budowlanym zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków są przedmiotem uzgadniania z konserwatorem zabytków przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę – a do takich zabytków odnoszą się przedmiotowe ustalenia. Ponadto ze względów formalnych nie ma możliwości wpisania do uchwały wprost ustalenia nakazującego podejmowanie jakichkolwiek, dodatkowych czynności jak np. opinie czy uzgodnienia od podmiotów po wejściu aktu w życie.
Należałoby dodać również „i uzyskaniu pozytywnej opinii PKZ”;			
8) Dla zapisu: „zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie: -blachy falistej; -blachy trapezowej; -płytek gresowych; -blachodachówki;”	uwaga natury ogólnej	-	Brak podstaw do wprowadzenia dodatkowego obostrzenia. Zakres wyłączeń został wypracowany i pozytywnie uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków.
Należałoby dodać również zakaz takich materiałów jak: „płytki imitujące kamień lub cegłę”, które są nagminnie stosowane w śródmieściach;			
9) Dla zapisu: „dopuszczenie lokalizowania szyldów wyłącznie: w płaszczyźnie elewacji pierwszej kondygnacji nadziemnej, w pasie znajdującym się bezpośrednio nad otworami okiennymi i drzwiowymi, pod ewentualnym gzymsem między	uwaga natury ogólnej	-	Zgodnie z prawem budowlanym zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków są przedmiotem uzgadniania z konserwatorem zabytków przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie pozwolenia na budowę – a do takich zabytków odnoszą się przedmiotowe

<p>kondygnacyjnym”.</p> <p>Dodać „po uzyskaniu pozytywnej opinii PKZ”;</p>			<p>ustalenia. Ponadto ze względów formalnych nie ma możliwości wpisania do uchwały wprost ustalenia nakazującego podejmowanie jakichkolwiek, dodatkowych czynności jak np. opinie czy uzgodnienia od podmiotów po wejściu aktu w życie.</p>
<p>10) Dla Strefy A1 należałoby dodać również zakaz takich materiałów jak: „płytki imitujące kamień lub cegłę”;</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	-	<p>Brak podstaw do wprowadzenia dodatkowego obostrzenia. Zakres wykluczeń został wypracowany i pozytywnie uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków.</p>
<p>11) Dla zapisu Strefy A1 – ochrony konserwatorskiej: „zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w szczególności: blaszanych garaży i pawilonów”.</p> <p>Dodać: „obiektów kontenerowych, pakamer, prefabrykowanych garaży”, które szpecą podobnie;</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	-	<p>Brak podstaw do wprowadzenia dodatkowego obostrzenia. Zakres wykluczeń został wypracowany i pozytywnie uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków.</p>
<p>12) Dla zapisu Strefy B1– ochrony konserwatorskiej: „sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące”.</p> <p>Czyli co ma pierwszeństwo w lokalizacji nowego budynku - wyznaczona linia w planie czy budynek na działce sąsiedniej? Taka dobrowolność wyboru wprowadzi chaos lokalizacyjny oraz dowolność interpretacji przez projektanta, jak i organ wydający pozwolenie na budowę.</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	-	<p>Zapis ma odniesienie do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące w relacji do linii zabudowy ustalonych w planie. Jego intencją jest utrzymanie porządku urbanistycznego i spójności z geometrycznym układem zabudowy istniejącej – rozumianym jako nawiązanie do zasady panującej w otoczeniu. Zastosowana formuła „nawiązanie” nie jest tożsama z bezwzględnym nakazem lokalizowania nowych budynków na przedłużeniu ściany wyznaczającej linię zabudowy przez budynek sąsiedni. Ma ona charakter natury ogólnej. Zapis doprecyzowany: jest: „sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące”; ma być: „sytuowanie budynków w nawiązaniu do linii zabudowy wyznaczonych przez budynki istniejące z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych</p>

			w planie”.
<p>13) Dla zapisu Strefy B1 – ochrony konserwatorskiej: „kształtowanie brył oraz kompozycji frontowych elewacji budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie”.</p> <p>O co chodzi w tym zapisie np. mamy strefę B1 i obszar B2.MN lub B3.MN - to do czego mamy się nawiązać kompozycyjnie? - należałoby doprecyzować ten zapis (jakich budynków i może w jakim zasięgu, chodzi o zabytki rejestrowe/GEZ?). Albo będzie to zapis martwy;</p>	uwaga natury ogólnej	B2.MN, B3.MN	<p>Zapis ma charakter ogólny – strefowy odnoszący się do znacznych obszarów planu. Ma zastosowanie w sytuacji, kiedy w bezpośrednim – fizycznie sąsiedztwie znajduje się zabytek. Jeżeli takie okoliczności nie zachodzą, to ustalenie nie ma zastosowania. U jego podstaw leży konieczność kształtowania architektury w sposób, który nie zdominuje wartości kulturowych substancji zabytkowej.</p>
<p>14) Dla zapisu Strefy B1 – ochrony konserwatorskiej: „zakaz lokalizowania dysharmonizujących obiektów tymczasowych, w tym w szczególności, blaszanych garaży i pawilonów”.</p> <p>Dodać: „obektów kontenerowych, pakamer, prefabrykowanych garaży”, które również szpecą;</p>	uwaga natury ogólnej	-	<p>Za obiekty dysharmonizujące rozumie się różne obiekty, w tym wniesione przez stronę. W związku z faktem, że zachodzą przesłanki co do konieczności powtórzenia procedury w związku z ewentualnym ich dopisaniem, uwagi proponuję nie uwzględnić.</p>
<p>15) Na terenach E14.MW-U i E16.MW-U powinien być wyraźny zakaz sklepów typu markety, sieciówki;</p>	uwaga natury ogólnej	E14.MW-U, E16.MW-U	<p>Projekt planu nie ma możliwości wprowadzania ograniczeń w odniesieniu do podmiotów gospodarczych o konkretnym stanie prawnym i organizacyjnym. Należy podkreślić, że w projekcie planu istnieje zapis wykluczający realizację budynków jednokondygnacyjnych.</p>
<p>16) Dla zapisu: „bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym”.</p> <p>Proszę o wyjaśnienie tego sformułowania, gdyż w części uchwały pojawia się "bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym" - czy słowo bliźniak oznacza istniejącą</p>	uwaga natury ogólnej	-	<p>Sformułowanie bliźniacza lub szeregową ma zastosowanie w wypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W odniesieniu do zabudowy np. mieszkaniowej wielorodzinnej nie mówimy o układzie zabudowy tj. bliźniaczej lub szeregowej a jedynie o zabudowie. Stąd tak zastosowana konstrukcja. Przy czym ze względu na brak legalnej definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym</p>

zabudowę w jednej z granic sąsiedniej działki, a szeregowka w obu granicach? na części terenów śródmieścia nie ma żadnych ograniczeń odnośnie zabudowy w granicy;			rozumie się przez nią (w pewnym uproszczeniu) przywołaną przez stronę definicję.
17) Miejsca do parkowania, a parkingi? Podać różnice w tych 2 sformułowaniach w słowniku na początku;	uwaga natury ogólnej	-	Wprowadzenie definicji w tym zakresie uznaje się za zbędne. Zgodnie z art. 15 ust 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) w planie należy określić m.in. sposób realizacji miejsc do parkowania. Z powyższego kontekstu, innych aktów prawnych, a także wiedzy natury ogólnej różnica pomiędzy miejscem do parkowania a parkingiem jest oczywista.
18) Dla terenu D3.US:  Jaki jest sens utrzymania tam lądowiska dla helikopterów, z którego nikt nie korzysta oraz dlaczego zabudowa o wysokości tylko 5 m skoro wkoło występuje zabudowa o wysokości ponad 10 m - to jest teren rezerwowy na przyszłość pod budowę ewentualnego obiektu sportowego, co to jest zabudowa "inna" niż usługowa i skąd nagle wartość aż 20 m (chodzi o budowlę infrastruktury technicznej)? To samo tyczy się wskaźnika zabudowy max.10% - czemu taki niski wskaźnik. Myślę, że warto byłoby dopisać również na tym terenie "obiekty tymczasowe lub sezonowe punkty gastronomiczne lub handlowe" jako funkcję uzupełniającą - jak np. cyrk, wesołe miasteczko czy jakieś pawilony wystawowe, obiekty tymczasowe przy organizacji imprez w Będzinie;	uwaga natury ogólnej	D3.US	Na dzień dzisiejszy utrzymanie sanitarnego lądowiska jest uznaniem stanu faktycznego. Wysokość zabudowy odnosi się nie tylko do budynków, ale również do innych obiektów budowlanych, takich jak np. konstrukcje wraz z oświetleniem przewidzianym do obsługi inwestycji zrealizowanych zgodnie z ustaleniami projektu planu. Ponadto założenia projektu aktu prawa miejscowego w tym zakresie realizują politykę przestrzenną miasta.
19) Dla terenów J5.ZP, B1.KSp:  Zapisać procentowo lub w jakiś inny sposób ile terenu maksymalnie można przeznaczyć pod	uwaga natury ogólnej	J5.ZP, B1.KSp	Z definicji uzupełniającego sposobu zagospodarowania zawartej w §1, ust. 4 pkt. 14 jednoznaczne wynika, jaki udział w granicach terenu J5.ZP może stanowić

		<p>miejsca postojowe, są to 2 kluczowe elementy zielone, które moim zdaniem przy kilku wydarzeniach dla miasta Będzina zostaną wykorzystane w większości pod miejsca postojowe - np. likwidacja miejsc postojowych z ulicy Kołłątaja, budowa hali sportowej o ograniczonej liczbie miejsc postojowych, rewitalizacja placu Wójcika;</p>			<p>uzupełniający sposób zagospodarowania, w tym miejsca do parkowania. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustaleniami studium jest to teren publicznej zieleni urządzonej. W wypadku terenu B1.KSp teren w całości został przeznaczony pod parking bez ograniczeń.</p>
		<p>20) Dla terenu B1.KSp:</p> <p>Usunąć zapis parkingi. Zmiana na wydzielone miejsca postojowe.</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	<p>B1.KSp</p>	<p>Brak uzasadnienia wniesionej uwagi, ze względu na fakt, że parking jest zorganizowaną formą miejsc do parkowania (patrz. uwaga 2.22).</p>
		<p>21) Dla terenu H16.KK-U:</p> <p>Po co narzuca się liczbę miejsc postojowych np. dla lokali użytkowych na dworcu - gdzie potencjalny najemca ma takie miejsca wybudować w granicach działki budowlanej, zakładając, że ktoś otwiera np. kawiarnię na dworcu, wykreślić pozycję garaże wbudowane w bryłę budynku usługowego;</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	<p>H16.KK-U</p>	<p>Zgodnie z art. 15 ust 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) w planie należy określić m.in. minimalną liczbę miejsc do pakowania oraz sposób ich realizacji. Ustalenia projektu planu dają w tym zakresie dużą dowolność, zwłaszcza w zakresie wskazania lokalizacji przynależnych miejsc do parkowania.</p>
		<p>22) Dla terenu J18.KSg:</p> <p>zredukować wysokość garażu z 5 m do max. 3-3.5 m, tam są istniejące garaże, brak miejsca na wybudowanie nowego, dopuszczenie wysokości 5 m doprowadzi do nadbudowy jakiegoś garażu np. pod samochód dostawczy. Dachy tylko i wyłącznie płaskie do 12°, aby ujednolicić to miejsce;</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	<p>J18.KSg</p>	<p>Brak uzasadnienia wniesionej uwagi, zapis projektu planu daje możliwość budowy np. garażu z 2 kondygnacją parkingową.</p>
		<p>23) Dla terenów G10.KPJ, H7.KPJ:</p> <p>Dopisać jako funkcję uzupełniającą słowo "woonerf", które staje się dość modne;</p>	<p>uwaga natury ogólnej</p>	<p>G10.KPJ, H7.KPJ</p>	<p>Brak uzasadnienia wniesionej uwagi, ustalenia planu dają możliwość zagospodarowania terenów w duchu "woonerf".</p>
3.	<p>Aleksandra Wojciechowska</p>	<p>Wyłączenie przedmiotowej nieruchomości z indywidualnej ochrony konserwatorskiej. Zdaniem właścicieli obiekt nie stanowi</p>	<p>92 AM 36, (ul. Modrzejowska 93)</p>	<p>G11.MW-U</p>	<p>Zabytek został wpisany do gminnej ewidencji zabytków, ponadto jego zakres ochrony został skutecznie uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków.</p>

		wysokich wartości zabytkowych i nie jest w dobrym stanie technicznym.			W związku z powyższym brak jest podstaw do przyjęcia uwagi.
4.	Krzysztof Kur	Uwagi: 1) Zmiana zastosowania szyb dźwiękoszczelnych na standardowe stosowanie wg. norm budowlanych;	114, 115, 116, 117 (Al.H. Kołłątaja 46)	H6.MW-U	Projekt planu nie ustala rozwiązań technicznych przewidzianych do zastosowania w zakresie ochrony przed hałasem.
		2) Zastosowanie dachu płaskiego powyżej wysokości budynku 19m i wyżej;	114, 115, 116, 117 (Al.H. Kołłątaja 46)	H6.MW-U	Projekt planu dopuszcza realizację budynków o maksymalnej wysokości – 19m, w tym stosowanie dachów płaskich. Ze względu na konieczność utrzymania ładu przestrzennego nie przewiduje się lokalizowania wyższej zabudowy. Brak jest uzasadnienia w tym zakresie, analizując kontekst bezpośredni oraz konieczność utrzymania Góry Zamkowej – jako elementu dominującego w krajobrazie śródmieścia.
		3) Ograniczenie do 5% powierzchni biologicznie czynnej;	114, 115, 116, 117 (Al.H. Kołłątaja 46)	H6.MW-U	Analizując geometrię działek oraz dotychczasowy sposób ich zagospodarowania brak jest uzasadnienia dla przyjęcia uwagi. Należy zwrócić uwagę, że wskaźnik 10% – to wartość graniczna, jaką daje studium.
		4) Możliwość budowy stacji benzynowych i myjni samochodowych w przyziemiu;	114, 115, 116, 117 (Al.H. Kołłątaja 46)	H6.MW-U	Zgodnie z ustaleniami studium brak jest możliwości lokalizowania stacji paliw. Jednocześnie nie dopuszcza się myjni samochodowych – jako usług powiązanych ze stacjami paliw i niewskazanych do zlokalizowania na terenie zwartego śródmieścia ze względu na faktyczną uciążliwość i wizerunek nieadekwatny do jego rangi.
		5) Możliwość realizacji garaży podziemnych i nadziemnych, wbudowanych w bryłę budynku.	114, 115, 116, 117 (ul. Kołłątaja 46)	H6.MW-U	Uwaga bezzasadna. Projekt planu dopuszcza realizację garaży wbudowanych w bryłę budynku: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, nie precyzując przy tym, na której z kondygnacji mogą one powstać.
5.	Andrzej Ciepał	Uwagi: 1) Sugeruje się poprawki w określaniu poszczególnych grobów wymienionych w §3 ust.5 pkt 8 projektu uchwały, dla: a) 1 – grób	-	B11.ZC, B37.ZC	Uwzględnia się uwag w zakresie: 1)a-d, f-p, r-s, u-hh – wprowadzić zmianę pochowanych, 2)e – dopisać osobę w nawiasie.

		<p>32 zamordowanych przez hitlerowców (1939r.; kwatera 1, nr grobu 1051) – na grób kilkudziesięciu mężczyzn rozstrzelanych przez hitlerowców we wrześniu 1939 r., co wynika z nowej płyty pamiątkowej,</p> <p>b) 6 – nagrobek Teofila Hiller (1910r.; kwatera 3, nr grobu 3006) – na Teofila Hillera,</p> <p>c) 7 – nagrobek Mieciunio Ciszek (1917r.; kwatera 5, nr grobu 5253) – na Mieciunia Ciszka,</p> <p>d) 8 – nagrobek Kazimierza Otto (1923r.; kwatera 4, nr grobu 4057) – na rodziny Otto,</p> <p>e) 11 – nagrobek Krystyny Łach (1942r.; kwatera 4, nr grobu 4087) – na Piechulków,</p> <p>f) 12 – nagrobek Gustawa Wollny (1897r.; kwatera 5, nr grobu 5181) – na Gustawa Wolnego,</p> <p>g) 14 – nagrobek Antoniego Ścibich (1905r.; kwatera 5, nr grobu 5392) – na Ścibichów,</p> <p>h) 17 – nagrobek Feliksy Bednarskiej (1911r.; kwatera 5, nr grobu 5243) – na Bednarskich,</p> <p>i) 18 – nagrobek Marcina Mazurek (1908r.; kwatera 5, nr grobu 5220) – na Marcina Mazurka,</p> <p>j) 19 – nagrobek Kacpra Wartek (1898r.; kwatera 5, nr grobu 5205) – na Kasprowa Wartaka,</p> <p>k) 20 – nagrobek Pauliny Piechulek (1888r.; kwatera 5, nr grobu 5112) – na Piechulków i Trennerów,</p> <p>l) 21 – grób Marianny Frysztaczki i Józefa Frysztaczka (odpowiednio 1893r. i 1906r.; kwatera 5, nr grobu 5108) – na Frysztackich,</p> <p>m) 22 – nagrobek Józefa Skiba (1874r.; kwatera 5, nr grobu 5081) – na Skibów,</p> <p>n) 23 – grób Leszczyńskiego (przed 1900r.; kwatera 5, nr grobu 5408) – na Mikołaja Leszczyńskiego,</p> <p>o) 25 – grób Zalewskich (1894r.; kwatera 5, nr grobu 5138) – na</p>			<p>Nie uwzględnia się uwagi w zakresie:</p> <p>1)q,t,– z dokumentacji wniesionej do projektu planu oraz etapu opiniowania i uzgadniania jednoznacznie wynikało, że groby istnieją w takiej formie, brak podstaw do ich wykreślenia,</p> <p>2)ii – brak sugestii.</p>
--	--	--	--	--	--



		<p>Zalewskich i Homajerów, p) 30 – grób Banasińskiego (1949r.; kwatera 9, nr grobu 9062) – na Zygmunta Banasińskiego, q) 32 – grób Marii i Stanisława Kazoń (1822r.; kwatera 11, nr grobu 11210) – nie istnieje, r) 33 – nagrobek Władysławy Perkowskiej (1900r.; kwatera 11, nr grobu 11152) – na Perkowskiej i Katolików, s) 34 – nagrobek Haliny Walewskiej (1910r.; kwatera 11, nr grobu 11151) – na Halinki Walewskiej, t) 37 – grób Kubicków i Kurpiszów (kwatera 11, nr grobu 11097) – na Kubicków (prof. Kurpisz pochowany jest „tymczasowo” w „obcym” grobowcu), u) 38 – nagrobek R. Kunc (1909r.; kwatera 11, nr grobu 11088) – na Kunców i Szczypińskich, v) 39 – nagrobek Jadwigi Małota (1935r.; kwatera 11, nr grobu 11089) – na Jadwigi Małoty, w) 40 – nagrobek Józefa Bednarskiego i Władysława Sitkon (1926r.; kwatera 11, nr grobu 11094) – na Józefa Bednarskiego i Władysławy Sitko, x) 44 – nagrobek Ireny Batorówny (1936r.; kwatera 11, nr grobu 11043) – na Irenki Batorówny, y) 45 – nagrobek Jana Knedyk (1903r.; kwatera 11, nr grobu 11002) – na Sytniewskich i Knedyków, z) 46 – nagrobek Jana Machniowskiego (1889r.; kwatera 11, nr grobu 11241) – na Machniowskich, aa) 48 – grób Sadkowskich, Cieplaków i Pogorzelskich (kwatera 11, nr grobu 11025) – na Pogorzelskich (Sadkowsy i Cieplak - grób 15007), bb) 49 – grób rodziny Laprus (kwatera 11, nr grobu 11285) – na rodziny Laprusów,</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>cc) 51 – grób rodziny Konopka (kwatery 11, nr grobu 11020) – na rodzinie Konopków,</p> <p>dd) 52 – nagrobek Jędrusia Piechowicz (1889r; kwatera 11, nr grobu 11283) – na Jędrusia Piechowicza,</p> <p>ee) 54 – nagrobek Ludwini Janusiewicz (kwatery 11, nr grobu 11281) – na Janusiewiczów,</p> <p>ff) 57 – nagrobek Jana Niemca (kwatery 14, nr grobu 14566) – na Stasi i Jana Niemców,</p> <p>gg) 58 – nagrobek Franciszki Cieplak (1923r.; kwatera 15, nr grobu 15007) – na grobowiec Pogorzelskiej, Sadkowskich i Cieplaków,</p> <p>hh) 59 – grób rodziców Juszczyków (1917r.; kwatera 20, nr grobu 20059) – na Juszczyków,</p> <p>ii) 60 – grób zastrzelonych strajkujących w 1920r. (kwatery 22, nr grobu 22017) – na ... (brak sugestii);</p>			
		<p>3) Zwraca się też uwagę na pominięcie w projekcie planu grobów, które zgodnie z mpzp z 2009r. były objęte ochroną i nadal powinny figurować w wykazie obiektów objętych ochroną. Są to następujące groby o numerach:</p> <p>a) 1242? - Sławetów,</p> <p>b) 3004 - Widerów (grobowiec. 1912),</p> <p>c) 3036 - Bachmińskich (1927),</p> <p>d) 4047 - Marii Rypp (zm. 1938),</p> <p>e) 4053 - Piotra Dymka (zm. 1903),</p> <p>f) 4063 - Józia Jungowskiego (zm. 1930) (interesujący nagrobek w bardzo dobrym stanie),</p> <p>g) 4067 - Wyrwasów (zm. 1920, 1925),</p> <p>h) 5026 - Gwoździów (1939),</p> <p>i) 5043 - Szymaszków (zm. 1929),</p> <p>j) 5110 - Teodory Błęszyńskiej (zm. 1888) (grobowiec),</p> <p>k) 5129 - Tomasza i Leona Stanków,</p> <p>l) 5140 - Nowarów (1933),</p>	-	B11.ZC, B37.ZC	<p>Ze szczegółowej dokumentacji wniesionej do projektu planu (poprzedzonej wizją lokalną przedstawicieli konserwatora zabytków oraz opiekunów cmentarza), a także etapu opiniowania i uzgadniania, jednoznacznie wynikało, że wykaz grobów był gruntownie zbadany pod kątem ilościowym i jakościowym. W związku z powyższym brak jest podstaw do wniesienie kolejnych nagrobków.</p>

		<p>m) 5214 - Grabarów (1900),  n) 5225 - Czernych,  o) 5234 - Marcelego Czarnomskiego (zm. 1912),  p) 5235 - Gnatowskich (1911),  q) 5257 - Ludwiki Smacznińskiej (zm. 1911),  r) 5287 - Jana Czupryny (zm. 1907),  s) 5437 - Emilii Bachmińskiej (zm. 1904),  t) 5442 - Jędrzejków (grobowiec z 1904),  u) 5158 - Stanków (1886-1922),  v) 8074 - Brodzkich (1928),  w) 9109 - Wojciecha Frankiewicza (zm.,  x) 11004 - Fularskich,  y) 11009 - małżonków Jędralskich (1919),  z) 11090 - Marylki Misiórskiej (zm. 1900),  aa) 11131 - dzieci Żółcińskich (zm. 1874),  bb) 11137 - Janotów i Nowakowskich,  cc) 11216 - Wacława Kubiczka (zm. 1885),  dd) 11242 - grobowiec Gdeszów i Millerów,  ee) 11261 - Jakuba i Michała Gęborskich i innych (1892),  ff) 11360 - rodziny Bereszków,  gg) 14566 - Oleńki Paligi i Marka Sochy (1927),  hh) 17265 - Stanisława Gubały (zm. 1933);</p>			
		4) Dawny żydowski dom modlitwy Cukiermana nie był i nie jest nazywany synagogą (pod tym określeniem na ogół rozumie się obiekt wolno stojący);	-	H1.MW-U	Zabytek o nazwie tj.: Domu Modlitwy tzw. Synagoga Cukiermana (Cukiermana) został pozytywnie uzgodniony z konserwatorem zabytków, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia zmiany. Skrót „tzw.” jedynie sugeruje pewną analogię z synagogą.
6.	Paweł Sikora	Uwagi: 1) W §24 ust.2 pkt 5 projektu uchwały zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 80%;	31/6	H20.U	Zwiększa się wskaźnik zabudowy do – 60% (z 50%) zgodnie z ustaleniami studium.
		2) W §24 ust.2 pkt 6 projektu uchwały zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;	31/6	H20.U	Utrzymuje się wskaźnik PBC – 20%, zgodnie z wartością graniczną dopuszczoną w studium.
		3) W §24 ust.2 pkt 11 lit. c) wnoszę o zmianę zapisu planu na: 1 miejsca do	31/6	H20.U	Ze względu na konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla

		parkowania na każde rozpoczęte- 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych;			prowadzonej działalności usługowej utrzymuje się wskaźnik: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 70m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (pozostałych, tj. z wykluczeniem gastronomii i turystyki)
		4) Skorygowanie projektowanej linii zabudowy i dopuszczenie możliwości lokalizacji obiektów budowlanych w tym budynków w odległości 2 m od drogi ( ul. Tadeusza Kościuszki).	31/6	H20.U	Przesuwa się linię zabudowy od drogi 11.KDL z 6m na 5m. Utrzymanie terenu wolnego od zabudowy budynkami w pasie od drogi publicznej jest konieczne ze względu na zabezpieczenie przestrzeni na poczet przyszłych miejsc do parkowania związanych z prowadzoną w granicach terenu H20.U działalnością.
7.	<b>IMPERIAL APARTMENTS</b> sp. z o. o. Spółka Komandytowa	Uwagi: 1) Rezygnacja z zapisu §10 ust.3 pkt 2 projektu uchwały (dot. zakazu lokalizowania budynków jednokondygnacyjnych) z uwagi na planowaną inwestycję związaną z budową jednokondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego;	120 (ul. Jasna)	E14.MW-U	Celem projektu planu jest wzmocnienie rangi śródmieścia, jako obszaru zwartej zabudowy z udziałem współzależnej funkcji mieszkalnej i usługowej, przy dążeniu do powstania zabudowy nawiązującej gabarytami do charakteru śródmiejskiego. W tym celu, z uwzględnieniem studium w zakresie ochrony konserwatorskiej powstały ograniczenia w odniesieniu do zabudowy jednokondygnacyjnej – jako gabarytu niepożądanego. W sytuacji kiedy na terenie sąsiednim E13.MW-U dopuszczona została zabudowa 6 kondygnacyjna, celowe jest eliminowanie w rozwinięciu widokowym ul. 11 Listopada budynków stojących w znacznym dysonansie, jakim jest jednokondygnacyjna zabudowa usługowa. Należy ponadto podkreślić, że projekt planu w odniesieniu do planu obowiązującego wprowadza znaczne udogodnienia, w tym rozwiązuje sprawę związaną z dawną rzeźnią objętą pierwotnie ochroną konserwatorską.
		2) Zmiana zapisu §10 ust.2 pkt 2 lit. b projektu uchwały. Zmiana dotyczy wysokości zabudowy innej, z projektowanych 5m na 7m.	120 (ul. Jasna)	E14.MW-U	W kontekście sposobu rozstrzygnięcia uwagi 7.1 brak uzasadnienia do jej uwzględnienia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/456/2018

Rady Miejskiej Będzina

z dnia 13 czerwca 2018 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska Będzina ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 2077 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej Będzina w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XX/153/2016 Rady Miejskiej Będzina z dnia 27 kwietnia 2016 r. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn.zm.), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób w dużej mierze sankcjonujący istniejący stan zagospodarowania oraz harmonizujący ze stanem faktycznym zarówno samego obszaru planu, jak i jego sąsiedztwa, zgodnie uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z uwzględnieniem wniosków mieszkańców. Projekt miejscowego planu przeznacza przedmiotowy obszar przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) oraz jednorodzinną (MN), w tym w obu przypadkach częściowo z równoważną funkcją usługową, tj. odpowiednio: MW-U i MN-U. Stosunkowo duży odsetek terenu, zwłaszcza w zachodniej i południowej części, został przeznaczony pod różnego rodzaju usługi. Wymienione powyżej funkcje przeważnie wyznaczono na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania. Dopełnieniem terenów zurbanizowanych oraz komunikacyjnych (w postaci dróg publicznych i wewnętrznych, terenów komunikacji pieszej, pieszo-rowerowej oraz pieszo-jezdnej, terenów komunikacji kolejowej oraz garaży i parkingów) są przestrzenie „zielone”, w tym także tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz usługi sportu i rekreacji.

Dla części terenów, na których dopuszczona została zabudowa, w tym dla: terenu zabudowy usług kultury (Zamek - Muzeum Zagłębia w Będzinie), terenu zabudowy usług sportu i rekreacji lub zabudowy usług kultury (park z placem zabaw i amfiteatrem przy Górze Zamkowej), terenów cmentarzy, terenu zieleni parkowej (park wokół zamku), terenu infrastruktury elektroenergetycznej, nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji. Wynika to z obecnego zainwestowania tych terenów i braku realnej możliwości ich zapewnienia.

Analizowany teren w całości pokrywa się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście, przyjętego uchwałą Nr XLVI/855/2009 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 listopada 2009 r. Przedmiotowy projekt wprowadza względem ww. opracowania korekty w zakresie przestrzennego zasięgu niektórych przeznaczeń terenów i wprowadza bardziej precyzyjne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (m.in. minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich przeznaczeń dopuszczających zabudowę), co pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o wymagania ładu przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina", które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013r. Odstąpienie od ww. wymogu wynika ze stanu faktycznego, bądź ustaleń przytoczonej powyżej zmiany planu miejscowego (uchwała Nr XLVI/855/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.), w szczególności dotyczy to przytoczonych niżej sytuacji. Dla terenów: G10.KPJ, H7.KPJ (tereny komunikacji pieszo-jezdnej) – ul. Józefa Piłsudskiego oraz ul. Stanisława Małachowskiego w studium ustalona została droga lokalna, faktycznie są to tereny komunikacji pieszo-jezdnej. Analogicznie sytuacja wygląda z terenem B30.MN, który w studium przeznaczony jest pod teren publicznej zieleni urządzonej, w niniejszym planie miejscowym utrwalone zostało przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie ze stanem faktycznym. Nastąpiła także korekta granicy terenu D1.ZP (zieleni urządzonej) w stosunku do ustaleń studium na rzecz terenu usług sportu i rekreacji, co zgodne jest z ustaleniami ww. zmiany planu (uchwała Nr XLVI/855/2009 z dnia 30 listopada 2009 r.). Ustalenia studium stanowią, iż na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się ustalanie dla działek przeznaczeń oraz sposobu zagospodarowania niedopuszczonego w studium, w przypadku między innymi działek i budynków faktycznie użytkowanych w sposób niezgodny z ustaleniami studium lub działek posiadających prawomocny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający funkcję niezgodną z ustaleniami studium.

• walory architektoniczne i krajobrazowe – krajobraz obszaru planu w kontekście funkcji cechuje znaczne różnicowanie, polegające na współistnieniu dominujących tam na niemal całej powierzchni terenów zurbanizowanych oraz otwartych (tzw. „zielonych”), występujących w mniejszości na północy oraz fragmentarycznie wzdłuż odcinka rzeki Przemszy. Na urozmaicenie krajobrazu w istotny sposób oddziałuje topografia terenu o dużych amplitudach względnych wysokości nad poziomem morza, zwłaszcza na obszarze znajdującym się na północ od Al. H. Kołłątaja, który częściowo znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Góra Zamkowa”. Przedmiotowy teren cechuje występowanie zabudowy głównie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie kamienic z lokalami usługowymi w parterach, co tworzy typowy krajobraz miejskiego śródmieścia. W miarę oddalania się od jego centralnej części, zwiększa się udział funkcji typowo usługowej, gdzie znaczny jej odsetek ma charakter publiczny. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna) pojawia się w rejonie północnych i zachodnich granic planu, tj. w stosunkowo bliskim sąsiedztwie rzeki. Ponadto w jego zasięgu znajdują się liczne budynki i obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków (RZ) i/lub w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), do której wpisane są również stanowiska archeologiczne. Na terenie cmentarza wyróżnione zostały nagrobki o cechach zabytkowych wskazane do ujęcia w GEZ. Ustalenia planu dla wszystkich ww. elementów przewidują odpowiednią ochronę, którą obejmują również zabytkowe obszary – tak rejestrowe, jak i wpisane do GEZ. Analizowane opracowanie wyznacza również dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej (w tym A1 – ścisłej ochrony konserwatorskiej, B1 – ochrony konserwatorskiej) oraz ochrony ekspozycji. Wszystkie ww. walory zostały uwzględnione w procesie projektowym, poprzez ustalenie odpowiednich przeznaczeń terenów, określenie – wpływających również na krajobraz – właściwych parametrów i wskaźników zabudowy, zasad sytuowania zabudowy uzupełniającej, dostosowanie koncepcji projektowej do skomplikowanej topografii oraz objęcie ochroną wszystkich elementów cennych pod względem kulturowym i przyrodniczym;

• wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych (z uwzględnieniem występowania obszaru Aglomeracji Będzin, ustanowionego uchwałą Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin) oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Dodatkowo wyznacza granice stref z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 50 m i 50 m ÷ 150 m, dla których wprowadza odpowiednie obostrzenia odnośnie odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w wodę. Definiuje również zasięgi: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie oraz obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów.

Obszar planu znajduje się w granicach dwóch złóż węgla kamiennego, dla których nie ustanowiono obszarów i terenów górniczych. Informacja ta została zawarta tak w jego części tekstowej, jak i graficznej.

Na terenie zlokalizowanym na północ od Al. H. Kołłątaja występuje obszar chronionego krajobrazu „Góra Zamkowa”, dla którego plan nakazuje uwzględnienie przepisów odrębnych oraz uchwały Nr XIII/139/93 Rady Miejskiej w Będzinie z dnia 23 czerwca 1993 r. w sprawie uznania Góry Zamkowej, Wzgórza Św. Doroty, Lasu Grodzieckiego za obszary chronionego krajobrazu o charakterze wypowym.

Na analizowanym terenie nie wyróżnia się leśnych użytków gruntowych, które wymagałyby wszczęcia procedury zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Istniejące grunty rolne nie zaliczają się do chronionych, wobec czego zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolne również nie jest wymagana (dodatkowo ze względu na lokalizację w granicach administracyjnych miasta).

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – w zależności od przeznaczenia – na poziomie 1%-80%. Wartość 1% dotyczy terenu garaży oraz cmentarza i wynika z ich obecnego stopnia zainwestowania oraz uszczelniania powierzchni. Jednocześnie udział procentowy pbc do 80% można uznać za mający znaczny pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze. Dodatkowo plan wyznacza tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, które składają się na system „obszarów zielonych” miasta. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego;

• wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, chroniąc swoimi zapisami: obszary, obiekty i budynki wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne (ustalając dla nich konieczność

uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych), jak również elementy ujęte, bądź wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków (dla których obowiązują ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale). Analizowane opracowanie wyznacza również dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej (w tym A1 – ścisłej ochrony konserwatorskiej, B1 – ochrony konserwatorskiej) oraz ochrony ekspozycji. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej. Realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu;

Plan miejscowy wprowadza ustalenia dla zabytkowych budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków w zakresie lokalizowania reklam i szyldów oraz ogrodzeń, co ma na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków przed postępującą degradacją. Wniosek w tym zakresie oraz uwagi w uzgodnieniu projektu planu złożył również Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków. W tej sytuacji nie ma zastosowania ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), która stanowi, że wszelkie ograniczenia i zakazy odnoszące się do lokalizowania reklam i szyldów nie mogą stanowić ustaleń planu miejscowego, dla którego uchwałę o przystąpieniu do jego sporządzania podjęto po dniu wejścia w życie tej ustawy.

Uznano za zasadne nie obejmować ochroną na mocy prawa miejscowego następujących zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1.nr GEZ 16, dawna rzeźnia, ul. Jasna 3 (XIX/XXw.), ze względu na zły stan techniczny i decyzję w sprawie pozwolenia na rozbiórkę.







2.nr GEZ 99 – kamienica – Kościuszki 12 – k. XIX w., ze względu na fakt, że budynek został rozebrany.

3.nr GEZ 213, kamienica, ul. Moniuszki 4 (pocz. XXw.), ze względu na fakt, że na dzień sporządzania planu, w części naziemnej pozostał jedynie fragment ściany szczytowej – w złym stanie technicznym.



- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, względem której inwestor posiada prawo do dysponowania, uwzględnienie maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej (jedno i wielorodzinnej), usług sportu i rekreacji, usług sportu i rekreacji lub

zabudowy usług kultury oraz usług publicznych. Dla większości z przeznaczeń dopuszczających usługowy sposób zagospodarowania, określa dodatkowo zakaz lokalizowania: usług uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna (z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich), handlu hurtowego, handlu opałem, warsztatów i myjni samochodowych oraz stacji paliw. Wyznacza także granice stref od cmentarza z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu. Dodatkowo uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie (raz na 500 lat) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku przerwania lub uszkodzenia wału. Zastosowane ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 2222 z późn. zm.), z wykluczeniem drogi 1.KDG, gdzie nie przewiduje się miejsc do parkowania, a na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w ww. ustawie. Wykluczenie drogi KDG nastąpiło na wniosek zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach, z racji planów przebudowy Al. Hugona Kołłątaja, w ramach której nie przewiduje się generalnie miejsc do parkowania. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni w dużej mierze zurbanizowanej. Poszczególne funkcje terenów wyznaczono na zasadzie utrwalenia oraz umożliwienia „dogęszczenia” i kontynuacji istniejącego zainwestowania, posiadają one dostęp do infrastruktury technicznej, w tym dróg. Plan przewiduje jedynie przedłużenie odcinka drogi publicznej – ul. Jana Kochanowskiego oraz poprowadzenie nowego odcinka w rejonie ul. Podjazie. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

- prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan miejscowy uwzględnia występowanie wojskowego terenu zamkniętego ustalając wyłącznie jego granice. Nie ustala się strefy ochronnej tego terenu;

- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie terenów: komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji pieszej oraz wydzielonych placów, jak również wprowadzenie – przeważnie sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług publicznych, usług kultu religijnego, usług kultury, usług bezpieczeństwa publicznego, cmentarza, czy umożliwienie lokalizowania usług o charakterze publicznym również na terenach przewidzianych pod funkcję usługową. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne, wprowadzając tereny: usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie budowli infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zabezpiecza tereny infrastruktury elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, jak również ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

następnie o wyłożeniu do publicznego wglądu, także projekt planu wraz z prognozą dostępne były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Będzinie. Uwagi do projektu planu mogły być składane za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo opatrzone podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP, natomiast uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko - za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem elektronicznym;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XX/153/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Śródmieście, Rada Miejska Będzina podjęła dnia 27 kwietnia 2016 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Będzina kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- uzyskał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do właściwych instytucji i organów;

- w toku opiniowania i uzgadniania wprowadzono stosowne zmiany do projektu planu, w tym:

- > zaktualizowano złoża w wyniku pisemnego stanowiska Ministra Środowiska,

- > skorygowano i uzupełniono ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametry zabudowy, na wniosek Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Powiatowego Konserwatora Zabytków w Będzinie;

- > na wniosek zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach wprowadzono wykluczenie w odniesieniu do możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w granicach drogi 1.KDG, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z racji planów przebudowy Al. Hugona Kołłątaja, w ramach której nie przewiduje się generalnie miejsc do parkowania;

- ponownie wystąpił o zaopiniowanie lub uzgodnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do:

- > Ministra Środowiska, uzyskując „milczącą zgodę”, równoznaczną z pozytywnym zaopiniowaniem;

- > Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Powiatowego Konserwatora Zabytków w Będzinie, uzyskując „milczące zgody”, równoznaczne z pozytywnymi uzgodnieniami;

- > Zarządu Dróg Wojewódzkich w Katowicach, uzyskując pozytywne uzgodnienie;

- wystąpił do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o uzgodnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uzyskując „milczącą zgodę”, równoznaczną z pozytywnym uzgodnieniem;

- uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia również od pozostałych instytucji i organów;

- ogłosił o wyłożeniu od 12.03.2018 r. do 11.04.2018 r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia oraz o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, podając jej termin, godzinę i miejsce, jak również

wyznaczył termin do 18.04.2018 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

- do projektu planu miejscowego wpłynęło 7 uwag, z czego cztery zostały częściowo uwzględnione, pozostałe nieuwzględnione;

- przedłożył Radzie Miejskiej Będzina projekt planu miejscowego wraz listą nieuwzględnionych uwag;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, dopuszczając również stosowanie indywidualnych ujęć wody. Zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, ustala odprowadzanie ścieków do kanalizacji z możliwością stosowania zbiorników bezodpływowych jedynie do czasu jej budowy oraz daje możliwość użytkowania przydomowych oczyszczalni ścieków, jak również uwzględnia występowanie obszaru Aglomeracji Będzin (Uchwała Nr V/27/12/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 19 września 2016 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Będzin). W ramach odprowadzania wód opadowych i roztopowych w wypadku technicznych możliwości ustala nakaz podłączenia działek, na których sytuowane są budynki, do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania, natomiast w przypadku braku takiej możliwości - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce jw. poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania. Dodatkowo wyznacza granice stref z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza – 50 m i 50 m ÷ 150 m, dla których wprowadza odpowiednie obostrzenia odnośnie zaopatrzenia w wodę;

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrwalenie i rozbudowę układu komunikacyjnego, wyznaczenie terenów: komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji pieszej oraz wydzielonych placów, jak również wprowadzenie – przeważnie sankcjonujących stan faktyczny – przeznaczeń: usług publicznych, usług kultu religijnego, usług kultury, usług bezpieczeństwa publicznego oraz cmentarza. Dodatkowo przedmiotowe opracowanie uwzględnia potrzebę zabezpieczenia przestrzeni pełniących funkcje przyrodnicze i rekreacyjne, wprowadzając tereny: usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, wpływających pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzin, prognoza oddziaływania na środowisko), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje wyrażone wnioskami do planu), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała lub poszerzała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System komunikacji miejskiej w Będzinie obsługiwany jest przez Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP), a w granicach samego obszaru opracowania występują liczne przystanki autobusowe i tramwajowe. Ponadto w południowej części położony jest dworzec kolejowy.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan miejscowy wprowadza następujące przeznaczenia: teren wydzielonego placu, teren komunikacji pieszo-jezdnej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto, wiele dróg w granicach opracowania posiada w swoich liniach rozgraniczających chodniki – jedno- lub obustronne. Warto dodatkowo podkreślić, że ustalenia planu nie wykluczają możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów również na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym miasta Będzina od 2010 r. do 2014 r. (uchwała Nr LVI/543/2014 Rady Miejskiej Będzina z dnia 19 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów). Dokument ten nawiązuje do zapisów Studium, które wskazuje 14 obszarów, dla których Gmina planuje sporządzenie miejscowych planów. Jednym z nich jest – pokrywający się z granicami opracowania – obszar Śródmieścia. W latach 2010-2014 dla dzielnicy Śródmieście złożono 11 wniosków o zmianę miejscowego planu, co świadczy o zainteresowaniu ze strony inwestorów oraz potrzebie zmian. Analiza zasadności wykazała, że dodatkowym uwarunkowaniem przemawiającym za przystąpieniem do sporządzenia lub zmiany mpzp jest konieczność ochrony i poprawy struktury śródmieścia. W związku z powyższym, potrzebę opracowania/zmiany miejscowego planu dla obszaru Śródmieścia określono jako średnią.

Wobec powyższego stwierdza się, że Prezydent Miasta Będzina przystępując do przedmiotowej zmiany planu nie naruszył wniosków wynikających z uchwały Nr LVI/543/2014 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina oraz miejscowych planów w oparciu o opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Będzina od 2010 r. do 2014 r.”.

Wpływ uchwalenia planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet miasta. Źródłem przeważającej części dochodów do budżetu miasta są i będą wpływy z tytułu podatku od budynków i gruntów. Obszar planu jest już intensywnie zabudowany, a w miarę rozwoju nowej zabudowy wpływy te będą ulegać zwiększeniu. Ponadto przewiduje się dochody ze sprzedaży nieruchomości miasta oraz z renty planistycznej. Na terenie planu zakłada się budowę dwóch odcinków dróg publicznych klasy dojazdowej o łącznej długości 540 m oraz budowę wodociągu o długości 150 m i kanalizacji sanitarnej o długości 180 m. Projektowane drogi znajdują się w całości na gruntach gminnych lub Skarbu Państwa, zatem nie przewiduje się kosztów związanych z wykupem gruntów. Obliczenia prognozy finansowej wykazały, że wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) jest dodatnia, co oznacza, że uchwalenie planu i realizacja jego ustaleń przyniesie miastu zyski finansowe.

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

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