



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 stycznia 2014 r.

Poz. 546

UCHWAŁA NR XXVI/350/14 RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU

z dnia 27 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki–Zachód”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 14 ust. 8, art. 15, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XVII/220/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki–Zachód”

Rada Miejska stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki–Zachód” nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom przyjętego uchwałą nr XVI/204/11 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 24 sierpnia 2011 r., zmienionego uchwałą nr X/120/13 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 25 lutego 2013 r.

i uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwany planem „Szombierki–Zachód”, w dalszej części niniejszej uchwały zwany „planem”, obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Ustaleniami planu są:

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

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

§ 2. 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 zawiera obowiązujące ustalenia graficzne określające:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczone symbolami identyfikującymi:
 - a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - d) UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - e) U – teren zabudowy usługowej,
 - f) UKR – teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego,
 - g) ZPUS – teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji,
 - h) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - i) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - j) IG – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo,
 - k) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
 - l) KDZ – teren komunikacji – droga zbiorcza,
 - m) KDL – teren komunikacji – droga lokalna,
 - n) KDD – teren komunikacji – droga dojazdowa,
 - o) KDpZ – teren komunikacji – część pasa drogowego drogi zbiorczej,
 - p) KDX – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia;
- 7) wodociąg magistralny DN 600 mm;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obiekt małej architektury,
 - b) budynek o wartościach kulturowych z numerem adresowym,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej wraz z symbolem.

2. Rysunek planu, obok obowiązujących ustaleń graficznych, o których mowa w ust. 1 zawiera następujące oznaczenia informacyjne:

- 1) granica administracyjna miasta Bytomia;
- 2) strefa kontrolowana gazociągu po 2 m od osi gazociągu;
- 3) strefa ochronna gazociągu po 10 m od osi gazociągu;
- 4) orientacyjne granice linii brzegowej zbiornika wodnego;
- 5) orientacyjny przebieg rzeki Bytomki i jej dopływów;
- 6) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Bobrek-Miechowice” i „Centrum-Szombierki”;
- 7) obszar dawnej płytkiej eksploatacji górniczej;
- 8) zlikwidowany szyb „Janina”;
- 9) granice wydzieleń ewidencyjnych i budynków, pozyskane z ewidencji gruntów i budynków.

3. W przypadkach występowania więcej niż jednego terenu określonego tym samym oznaczeniem literowym, symbol identyfikujący teren, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, zawiera również numer porządkowy wraz z kropką.

§ 3. W obszarze planu występują udokumentowane złoża węgla kamiennego „Bobrek-Miechowice” i „Centrum-Szombierki”- oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, niebędący garażem wbudowanym, wielopoziomowym lub podziemnym, realizowany jako wolnostojący, zbliźniaczony lub w zespole;
- 2) **komunikacji wewnętrznej** – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu polepszenie komunikacji w obszarze planu, służące użytkownikom obiektów lub obsłudze działalności prowadzonej na terenie, w szczególności takie jak: droga wewnętrzna, plac manewrowy, rampa, podjazd, a także ciąg pieszy i ścieżka rowerowa;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych;
- 4) **liniach rozgraniczających drogę** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające drogę, o których mowa w § 3 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430, z późn. zm.);
- 5) **miejscach parkingowych** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży, parkingów wydzielone miejsca dla pojazdów samochodowych, o ile ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; linia ta, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji, schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; do linii tej musi przylegać krawędź jednej ze ścian zewnętrznych budynku; linia ta, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji, schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów; dopuszczalne jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy fragmentów lica ściany o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% jej powierzchni, w celu realizacji elementów wzbogacających rzeźbę elewacji;
- 8) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce parkingowe lub zgrupowanie takich miejsc, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 9) **reklamie** – należy przez to rozumieć dowolnego rodzaju kształtu i wielkości nośnik treści reklamowych i informacyjnych, niebędący szyldem, znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę, bądź elementem Systemu Identyfikacji Miejskiej, w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, będący konstrukcją samodzielną lub montowany na zewnętrznych elementach innych obiektów budowlanych; reklamą są również treści reklamowe i informacyjne naniesione bezpośrednio na powierzchnię ściany zewnętrznej budynku;
- 10) **reklamie małoformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę niebędącą reklamą wielkoformatową lub reklamą średnioformatową;
- 11) **reklamie ruchomej** – należy przez to rozumieć reklamę wyposażoną w urządzenie służące do automatycznego wprawiania w ruch nośnika treści reklamowych lub informacyjnych;
- 12) **reklamie średnioformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni od 5 do 10 m² włącznie, niebędącą reklamą wielkoformatową, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;

- 13) **reklamie wielkoformatowej** – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m² lub taką, której jeden z wymiarów przekracza 4 m, nie wliczając w to gabarytów elementów konstrukcyjnych;
- 14) **Systemie Identyfikacji Miejskiej** - należy przez to rozumieć kompleksowo opracowany dla całego miasta lub dzielnicy system jednolitych stylistycznie elementów informacyjnych ułatwiających orientację w przestrzeni miasta, składający się z elementów takich jak: tablice z nazwami ulic i ich nośniki, tablice kierujące do istotnych punktów miasta (takich jak: muzea, szpitale, wybrane usługi itp.), nośniki z planem miasta lub dzielnicy, nośniki informacji o istotnych elementach krajobrazu miejskiego (tj. obiekcie, patronie ulicy itp.);
- 15) **szyldzie** – należy przez to rozumieć nośnik treści informacyjnych, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę, bądź elementem Systemu Identyfikacji Miejskiej, umieszczony na ogrodzeniu posesji, ścianie lub dachu budynku, dotyczący podmiotu gospodarczego użytkującego tę posesję, budynek lub lokal w tym budynku;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem identyfikującym literowym i cyfrowym;
- 17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) **urządzeniach rekreacji i sportu** – należy przez to rozumieć obiekty służące wypoczynkowi i poprawie kondycji fizycznej, stanowiące zagospodarowanie przestrzeni wokół domu, towarzyszące i funkcjonalnie związane z istniejącą na działce zabudową mieszkaniową, a także realizowane na wydzielonych działkach: place zabaw dla dzieci, niewielkie baseny, miejsca do grillowania, boiska do małych gier i tym podobne miejsca;
- 19) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w lokalu użytkowym, w szczególności takie jak: działalność biurowa, pozaszkolne formy edukacji, praktyka lekarska, pracownie artystyczne, rękodzieło, galerie, fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, salony tatuażu i piercingu, punkty usług: jubilerskich, zegarmistrzowskich, szewskich, krawieckich, rymarskich, kaletniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, lutniczych, cateringowych, punkty napraw artykułów użytku osobistego i domowego, studia wizażu i odchudzania, sauny, usługi związane ze sportem i poprawą kondycji fizycznej, małe kawiarnie, restauracje, puby, sklepy w parterach budynku;
- 20) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 21) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 22) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 23) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) maksymalną wysokość budynków,
 - b) maksymalną wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 24) **zieleni o funkcjach ochronnych** – należy przez to rozumieć roślinność o przeważającym składzie zimozielonych gatunków drzew i krzewów, których dojrzałe formy osiągają wysokość nie mniejszą niż 2 m, ukształtowaną w taki sposób, aby spełniać funkcje całorocznej osłony wizualnej i bariery akustycznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę terenów objętych planem:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapewnienie wymaganego zapotrzebowania w wodę do celów technologicznych i przeciwpożarowych;

3) utrzymanie istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, dopuszczając ich przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych przewodów i urządzeń wodociągowych.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) zastosowanie systemu kanalizacji rozdzielczej z oddzielnym odprowadzeniem ścieków komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych; do czasu realizacji kanalizacji rozdzielczej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) przewiduje się odprowadzanie ścieków komunalnych będących ściekami bytowymi, ścieków komunalnych innych niż ścieki bytowe, a także ścieków przemysłowych, po ich uprzednim podczyszczeniu, do miejskiej oczyszczalni – poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

- 1) źródłem zaopatrzenia w gaz jest istniejąca sieć gazociągów przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę, a także realizację nowej sieci;
- 2) stacje redukcyjno-pomiarowe gazu należy budować stosownie do potrzeb oraz lokalizować w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenów.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, w tym lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną obszaru objętego planem będą istniejące i rozbudowywane w miarę potrzeb linie elektroenergetyczne;
- 2) nowe linie średniego i niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie jako kablowe ziemne;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących i lokalizację nowych stacji transformatorowych, przy czym mogą to być stacje wbudowane w obiekty budowlane.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą przyjmuje się stosowanie:

- 1) systemów grzewczych zdalaczynnych;
- 2) indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną, w tym również urządzeń wykorzystujących energię odnawialną z wyłączeniem turbin wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się inne niż wymienione urządzenia grzewcze małej mocy na paliwa stałe spełniające kryteria energetyczne i emisyjne na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” o sprawności nie mniejszej niż 80%.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) możliwość wyznaczania miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów wspólnego dla kilku budynków lub działek;
- 2) że miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych powinny być oddzielone ścianą pełną od strony drogi;
- 3) nakaz unieszkodliwiania i usuwania odpadów niebezpiecznych.

7. W zakresie obsługi użytkowników systemów telekomunikacji oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnej ustala się, iż obiekty i urządzenia infrastruktury telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej należy lokalizować stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, niekolidujących z innymi ustaleniami planu.

8. Ustala się, że sytuowanie urządzeń i elementów uzbrojenia sieci nadziemnych i podziemnych będzie następowało wzdłuż ciągów komunikacyjnych z możliwością umieszczenia przedmiotowego uzbrojenia w pasach drogowych.

9. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów inżynierskich i technologicznych, o ile nie narusza to pozostałych jego ustaleń.

§ 6. 1. Układ drogowy ustalony w planie może być rozbudowany o drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne niewydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze planu dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 7. 1. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym usługom, w liczbie nie mniejszej niż ustalona zgodnie z poniższymi wskaźnikami:

- 1) dla handlu detalicznego – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla działalności związanej z kulturą, rozrywką i rekreacją – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowych;
- 3) dla administracji publicznej – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
- 4) dla hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania oraz obiektów turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania – 50 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 5) dla działalności związanej z usługami gastronomicznymi – 20 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 6) dla edukacji z wyjątkiem szkół wyższych – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 100 użytkowników;
- 7) dla pozostałych działalności – 10 miejsc parkingowych dla 1000 m² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc na 100 zatrudnionych.

2. Obowiązują miejsca parkingowe dla samochodów osobowych towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

- 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, przy czym miejsce parkingowe może być lokalizowane:
 - a) na działce budowlanej, na której usytuowany jest budynek,
 - b) w granicach terenu, na którym usytuowany jest budynek;
- 2) co najmniej jedno z miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, należy zrealizować jako miejsce postojowe poza garażem.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy lokalizować na działce budowlanej na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile inne przepisy uchwały nie stanowią inaczej.

4. Dopuszcza się miejsca parkingowe zrealizowane w garażach wbudowanych w bryły budynków.

5. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji garaży indywidualnych wolnostojących, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz:

- 1) wykorzystywania terenu w celu prowadzenia działalności w zakresie składowania odpadów;
- 2) wykorzystywania terenu w celu prowadzenia działalności związanej ze zbieraniem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów z zastrzeżeniem § 26 ust. 3 pkt 13, § 31 ust. 4 i § 32 ust. 4.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony gleby w trakcie prac budowlanych przed degradacją lub zanieczyszczeniem.

3. W obrębie obszaru planu występują tereny, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

- 1) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe: MU, MWU, UM;
- 2) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: MW;
- 3) jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: 1.U, 2.U, 3.U, 6.U, 7.U;
- 4) jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej: 4.U, 5.U, 10.U;
- 5) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe: 1.ZP, 5.ZP, 7.ZP, ZPUS, ZD.

4. Obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Zbiornik Bytom”, obowiązuje zakaz podejmowania działań bezpośrednio skutkujących zanieczyszczeniem wód podziemnych, sposób postępowania ze ściekami - opisany w § 5 ust. 2.

5. W obszarze planu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) ochronę istniejących drzew, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów.

§ 9. 1. W celu zachowania i odtworzenia wartości kulturowych ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone cyframi rzymskimi I - III, których granice określa rysunek planu.

2. W strefach, o których mowa w ust. 1, nadrzędną zasadą przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych, w tym remontowych i konserwatorskich, pozostaje ochrona wartości kulturowych.

3. Ochronie, o której mowa w ust. 1, podlegają następujące obszary:

- 1) **strefa „I”** – obejmująca tereny tzw. „starych Szombierek”, między ul. Zabrzeńską i ul. Adolfa Piątka, wzdłuż południowej strony ul. Zabrzeńskiej, do numeru 93;
- 2) **strefa „II”** – obejmująca teren wzdłuż południowej strony ul. Zabrzeńskiej, od numeru 95 do skrzyżowania z ul. Generała Grotta-Roweckiego;
- 3) **strefa „III”** – obejmująca zespół kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa oraz zespół klasztoru Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety: klasztor, budynek administracyjny, budynek gospodarczy wraz z najbliższym otoczeniem.

4. Na obszarach wymienionych w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) w **strefie „I”** :

- a) nową zabudowę należy sytuować wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego układu urbanistycznego i przy dostosowaniu gabarytów, w tym wysokości nowych budynków, do istniejących budynków o wartościach kulturowych, położonych w tym samym kwartale lub przy tej samej ulicy,
- b) wzdłuż zachodniej pierzei ul. Orzegowskiej i ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego oraz wzdłuż północnej pierzei ul. Adolfa Piątka utrzymuje się i dopuszcza się sytuowanie zewnętrznych schodów wejściowych do budynków zlokalizowanych równolegle do ulicy, poza obowiązującą linią zabudowy,
- c) ustala się nakaz stosowania jednorodnej kolorystyki elewacji:
 - dla tynku - kolor piaskowy, popielaty, naturalnej cegły,
 - dla klinkieru – kolor naturalnego spieku ceramicznego,
- d) ustala się nakaz wkomponowania w otaczający krajobraz urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
- e) ustala się zakaz realizacji garaży indywidualnych w pierzei ulicy i w odległości mniejszej niż 16 m od linii rozgraniczających drogi publicznej,
- f) nie dopuszcza się umieszczania na elewacjach od strony obowiązujących linii zabudowy urządzeń takich jak klimatyzatory lub anteny satelitarne.

2) w **strefie „II”** :

- a) nową zabudowę należy sytuować wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, kalenicą prostopadle do ulicy Zabrzeńskiej,
- b) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, jej gabaryty i forma architektoniczna powinny być zbliżone do formy i gabarytów istniejących budynków o wartościach kulturowych,
- c) ustala się nakaz stosowania następującej kolorystyki elewacji:
 - dla tynku – kolor piaskowy, popielaty,
 - dla klinkieru – kolor naturalnego spieku ceramicznego,
- d) obowiązuje zakaz wznoszenia ogrodzeń o wysokości powyżej 1,80 m od strony ul. Zabrzeńskiej oraz nakaz dostosowania wyglądu ogrodzenia do charakteru istniejącej zabudowy,

- e) dopuszcza się realizację wyłącznie garaży indywidualnych wolnostojących, przy czym należy je sytuować w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii rozgraniczającej teren przy ulicy Zabrzeńskiej, w linii stanowiącej przedłużenie istniejących budynków gospodarczych,
- f) nie dopuszcza się umieszczania klimatyzatorów, anten satelitarnych i podobnych urządzeń na elewacjach budynków od strony ulicy Zabrzeńskiej;

3) w **strefie „III”** obowiązuje:

- a) nakaz utrzymania i rewitalizacji zieleni wokół kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa,
- b) nakaz zachowania i rewitalizacji zieleni, w tym wartościowego starodrzewu przy zespole klasztoru Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety,
- c) nakaz zachowania historycznej formy ogrodzenia,
- d) nakaz dostosowania elementów oświetlenia obiektów małej architektury do charakteru założenia,
- e) ustala się zakaz podejmowania takich działań, w szczególności realizacji ogrodzeń, reklam lub form zieleni, które mogłyby ograniczać ekspozycję zabytkowych obiektów od strony przestrzeni publicznych.

§ 10. 1. W obszarze planu ustanawia się ochronę obiektów o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku planu.

2. Ochronie, o której mowa w ust. 1, podlegają następujące obiekty:

Lp.	Opis obiektu	Adres	Data powstania	Styl
1	zespół kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa: kościół, plebania, ogrodzenie, figura Matki Boskiej, krucyfik misyjny	ulice: Zabrzeńska/ Andrzeja Frycza-Modrzewskiego/ Biskupa Adriana Włodarskiego	1902 (kościół); pocz. XX w. (plebania, ogrodzenie); 1866 (figura MB); 1905 (krucyfik)	neoromanizm /neogotyck/secesja
2	zespół klasztoru Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety obejmującego klasztor, budynek administracyjny, budynek gospodarczy, ogrodzenie i starodrzew	ul. Zabrzeńska 55	1905 (klasztor)	historyzm/secesja (elementy)
3	zespół kamienic	ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 4	1 ćwierć XX w.	historyzm (elementy) /modernizm
4	zespół kamienic	ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 6	1 ćwierć XX w.	historyzm (elementy) /modernizm
5	kamienica	ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 8	1 ćwierć XX w.	historyzm (elementy) /modernizm
6	kamienica	ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 10	1 ćwierć XX w.	historyzm (elementy) /modernizm
7	kamienica/familok	ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 12	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
8	dom drewniany dawnej celnicy	ul. Andrzeja Frycza - Modrzewskiego 41		
9	kamienica/familok	ulice: Orzegowska 1/ Zabrzeńska 79	XIX/XX w.	historyzm
10	kamienica	ulice: Orzegowska 2/ Zabrzeńska 81	XIX/XX w.	
11	kamienica/familok	ul. Orzegowska 3	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
12	kamienica	ul. Orzegowska 4	XIX/XX w.	
13	kamienica/familok	ul. Orzegowska 5	XIX/XX w.	historyzm ceglany prosty
14	kamienica	ul. Orzegowska 6	XIX/XX w.	
15	kamienica/familok	ulice: Orzegowska 7/ Witosy 33	XIX/XX w.	
16	kamienica	ul. Orzegowska 8	XIX/XX w.	
17	kamienica	ul. Orzegowska 9	XIX/XX w.	
18	kamienica/familok	ul. Orzegowska 10	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty

19	kamienica/familok	ul. Orzegowska 11	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
20	kamienica/familok	ul. Orzegowska 12	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
21	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 1	lata międzywojenne	modernizm /funkcjonalizm
22	kamienica/familok	ulice: Adolfa Piątka 2/ Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 12	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
23	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 3	lata międzywojenne	modernizm /funkcjonalizm
24	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 4	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
25	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 7, 9	lata 30. XX w.	modernizm /funkcjonalizm /art déco (elementy)
26	familoki	ul. Adolfa Piątka 10 i 12	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
27	familok	ul. Adolfa Piątka 16	1889	historyzm ceglany prosty
28	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 18 i 20	XIX/XX w.	
29	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 20 i 20a	XIX/XX w.	historyzm ceglany prosty /secesja (elementy)
30	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 22	początek XX w.	
31	kamienica/familok	ul. Adolfa Piątka 24	XIX/XX w.	historyzm ceglany prosty /secesja (elementy)
32	kamienica	ulice: Skromna 1/Biskupa Adriana Włodarskiego 2	lata 20. XX w.	modernizm
33	kamienica	ul. Skromna 2	lata 20. XX w.	historyzm ceglany prosty
34	kamienica	ul. Skromna 5	lata 20. XX w.	
35	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 1	1 ćwierć XX w.	modernizm
36	kamienica	ul. Wincentego Witosa 6	1 ćwierć XX w.	
37	kamienica	ul. Wincentego Witosa 9	1 ćwierć XX w.	
38	kamienica	ul. Wincentego Witosa 10	1 ćwierć XX w.	
39	kamienica	ul. Wincentego Witosa 12	1 ćwierć XX w.	
40	kamienica	ulice: Wincentego Witosa 14 /Skromna	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
41	kamienica	ul. Wincentego Witosa 15	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
42	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 16 /Skromna	koniec XIX w.	historyzm ceglany prosty
43	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 17 (17-21)	koniec XIX w.	
44	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 19 (17-21)	koniec XIX w.	
45	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 21 (17-21)	koniec XIX w.	
46	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 23	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
47	kamienica/familok	ul. Wincentego Witosa 25	1 ćwierć XX w.	historyzm ceglany prosty /modernizm
48	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 26	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
49	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 26a	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
50	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 27	początek XX w.	historyzm ceglany

				prosty
51	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 29	początek XX w.	
52	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 30	początek XX w.	
53	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 31	początek XX w.	
54	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 32	początek XX w.	
55	zespół kamienic/familoków	ul. Wincentego Witosa 33	początek XX w.	
56	bloki	ul. Biskupa Adriana Włodarskiego 6, 8	lata międzywojenne	lata międzywojenne
57	zespół kamienic	ulice: Włodarskiego 12, Włodarskiego 12a, Włodarskiego 14, Włodarskiego 16 /Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 4	początek XX w.	modernizm
58	kamienica/familok	ulice: Zabrzańska 57 /Skromna 4	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
59	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 61	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
60	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 63	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
61	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 65	początek XX w.	historyzm ceglany prosty
62	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 67	początek XX w.	
63	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 69	początek XX w.	
64	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 71	początek XX w.	
65	zespół kamienic/familoków	ul. Zabrzańska 73	początek XX w.	
66	kamienica	ul. Zabrzańska 75	koniec XIX w.	historyzm
67	kamienica/familok	ul. Zabrzańska 77	1 ćwierć XX w.	modernizm (elementy)
68	kamienica/familok	ul. Zabrzańska 79	2 ćwierć XX w.	
69	kamienica/familok	ul. Zabrzańska 81	3 ćwierć XX w.	
70	kamienice, ogrodzenie	ul. Zabrzańska 85 i 85a	początek XX w.	modernizm
71	dom wielorodzinny, ogrodzenie	ul. Zabrzańska 89	lata międzywojenne	modernizm
72	budynek Komisariatu Policji	ul. Zabrzańska 91	początek XX w.	modernizm
73	budynek szkoły	ul. Zabrzańska 93	początek XX w.	modernizm
74	zespół domów z komórkami gospodarczymi	ul. Zabrzańska 95,97,101	początek XX w.	historyzm ceglany prosty /modernizm (elementy)
75	kamienica/familok	ul. Zabrzańska 111 i 113	1 ćwierć XX w.	modernizm
76	kamienica/familok	ul. Zabrzańska 115 i 117	początek XX w.	historyzm/ modernizm

3. Ustala się szczegółowe zasady ochrony zespołu kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, tj. obiektów przy ul. Zabrzańskiej, ul. Biskupa Adriana Włodarskiego i ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego, w tym dla:

1) budynku kościoła:

- a) ochronie podlega bryła kościoła i jej elewacje,
- b) nakazuje się zachowanie cech stylowych obiektu w szczególności: bryły i formy obiektu, geometrii dachu, detalu architektonicznego, kompozycji elewacji, skali i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
- c) nakazuje się zachowanie lub powrót do oryginalnych (pierwotnych) materiałów (dot. elewacji i detalu architektonicznego, pokrycia dachu, stolarki okiennej i drzwiowej),
- d) obowiązuje zakaz rozbiórki i przebudowy budynku;

2) budynku plebanii:

- a) dopuszcza się przebudowę, z wyłączeniem nadbudowy, oraz zmianę sposobu użytkowania pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu,
- b) zakazuje się tynkowania lub docieplania ceglanej elewacji i jej detali architektonicznych,
- c) nakazuje się:
 - w przypadku wymiany okien – zachowanie ich elementów zdobniczych oraz oryginalnych podziałów, sposobu i kierunku otwierania,
 - stosowanie dachówki karpiówki do pokrycia dachu, przy czym nie dopuszcza się zmiany formy dachu;

3) obiektów małej architektury o charakterze zabytkowym - ustala się zakaz przekształceń powodujących obniżenie ich wartości historycznej.

4. Ustala się szczegółowe zasady dla obiektu klasztoru Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety i budynku administracyjnego przy ul. Zabrzeńskiej 55:

1) dopuszcza się:

- a) przebudowę, z wyłączeniem nadbudowy, oraz zmianę sposobu użytkowania pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów,
- b) przebudowę otworów okiennych na drzwiowe na parterze;

2) zakazuje się:

- a) zmiany kąta nachylenia i kształtu dachu, likwidacji oraz zmiany kształtu lukarn, a także zastępowania ich oknami połączowymi,
- b) docieplania zewnętrznego,
- c) tynkowania ceglanych części elewacji,
- d) zmiany proporcji oraz kształtu otworu okiennego, w szczególności poprzez zamurowywanie jego części lub całości, zakaz ten nie dotyczy otworów okien piwnicznych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b;

3) nakazuje się:

- a) stosowanie dachówki karpiówki w kolorze czerwonym – w przypadku wymiany dachu,
- b) zachowanie oryginalnych podziałów okien,
- c) zachowanie lub odtworzenie elementów pionowych i poziomych podziałów elewacji, a także detalu architektonicznego.

5. Ustala się szczegółowe zasady dla obiektu dawnej celnicy przy ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 41:

1) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania bez możliwości rozbudowy pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu;

2) zakazuje się:

- a) zmiany kąta nachylenia i kształtu dachu,
- b) likwidacji lub zmiany kształtu lukarn,
- c) likwidacji lub zmiany kształtu otworów okiennych;

3) nakazuje się:

- a) zachowanie oryginalnych typów drewnianych okien skrzynkowych, z uwzględnieniem istniejących podziałów, proporcji i liczby pionowych oraz poziomych podziałów okien,
- b) pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym naturalnym lub ciemnoszarym,
- c) utrzymanie lub odtworzenie drewnianej elewacji i sposobu jej układania z zachowaniem lub odtworzeniem detalu architektonicznego.

6. Ustala się szczegółowe zasady dla obiektów przy: ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 12, ul. Orzegowskiej 1, 2, 3, 5, 7, ul. Adolfa Piątka 1, 2, 4, 3, 7, 9, 16, 18, 20, 20a, 22, 24, ul. Skromnej 2, ul. Wincentego Witosa 14, 23, ul. Zabrzeńskiej 57, 91, 93, 115/117:

1) dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, z wyłączeniem nadbudowy, oraz zmianę sposobu użytkowania pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu,
- b) rozbiórkę obiektów nieruchomości będących w bardzo złym stanie technicznym;

2) zakazuje się:

- a) zmiany kąta nachylenia i kształtu dachu,
- b) zmiany kształtu lukarn, a także ich likwidacji lub zastępowania oknami połaciowymi,
- c) zmiany proporcji oraz kształtu otworów okiennych, w szczególności poprzez zamurowywanie ich części lub całości, zakaz ten nie dotyczy otworów okien piwnicznych,
- d) docieplania lub tynkowania ceglanych części elewacji,
- e) likwidacji murka oporowego zewnętrznych schodów dla budynku przy ul. Orzegowskiej 5;

3) nakazuje się:

- a) zachowanie lub odtworzenie elementów pionowych i poziomych podziałów elewacji, a także detalu architektonicznego,
- b) zachowanie oryginalnych proporcji i liczby pionowych oraz poziomych podziałów okien w przypadku ich wymiany,
- c) pokrycie dachu dachówką karpiówką w kolorze czerwonym naturalnym lub ciemnoszarym w przypadku jego wymiany.

7. Ustala się szczegółowe zasady ochrony dla pozostałych obiektów przy: ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego 4, 6, 8, 10, ul. Orzegowskiej 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, ul. Adolfa Piątka 10, 12, ul. Skromnej 1, 5, ul. Wincentego Witosa 1, 6, 9, 10, 12, 15, 17, 25, 26, 26a, 27, 29, 30, 32, 33, ul. Wincentego Witosa 16 /Skromnej, ul. Biskupa Adriana Włodarskiego 2, 6, 8, 12, 12a, 14, 16, ul. Zabrzeńskiej 61, 63, 65, 67, 69, 73, 75, 77, 79, 81, 85 i 85a, 89, 95, 97, 101, 111/113 :

1) dopuszcza się:

- a) przebudowę, rozbudowę, z wyłączeniem nadbudowy, oraz zmianę sposobu użytkowania pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektu takich jak: gzymsy, pilastry, opaski, boniowania,
- b) rozbiórkę obiektów nieruchomości będących w bardzo złym stanie technicznym,
- c) przebudowę otworów okiennych na drzwiowe w parterach budynków;

2) zakazuje się zmiany:

- a) kąta nachylenia i kształtu dachu,
- b) kształtu lukarn, a także ich likwidacji lub zastępowania oknami połaciowymi,
- c) proporcji oraz kształtu otworu okiennego, w szczególności poprzez zamurowywanie jego części lub całości, zakaz ten nie dotyczy otworów okien piwnicznych;

3) nakazuje się zachowanie oryginalnych proporcji i liczby pionowych oraz poziomych podziałów okien w przypadku ich wymiany.

§ 11. 1. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działki, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.

2. Dopuszcza się przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków znajdujących się częściowo lub w całości poza obszarem ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Dla istniejących w dniu uchwalenia planu budynków, których lokalizacja jest zgodna z pozostałymi ustaleniami planu, dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 9 i § 10:

- 1) przebudowę;
- 2) nadbudowę, o ile liczba kondygnacji, wskaźnik intensywności zabudowy oraz wysokość budynku po nadbudowie są zgodne z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) rozbudowę, o ile wysokość budynku, wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wskaźnik intensywności zabudowy po rozbudowie są zgodne z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) odbudowę.

4. Na całym obszarze planu wysokość zabudowy nie może przekroczyć 51 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów, określone w rozdziale 3, nie stanowią inaczej.

§ 12. 1. Plan określa zasady sytuowania reklam.

2. Reklama wielkoformatowa i reklama średnioformatowa może być:

- 1) realizowana jako wolnostojąca, przy czym usytuowanie reklamy nie może powodować ograniczenia dostępu światła słonecznego do pomieszczeń w budynkach sąsiednich;
- 2) umieszczona na ścianie budynku.

3. Ustala się następujące warunki sytuowania reklam, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

- 1) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1 m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, znaków informujących o obiektach użyteczności publicznej, ustawionych przez gminę oraz elementów Systemu Identyfikacji Miejskiej;
- 2) reklama nie może wykraczać poza obrys ściany, na której jest umieszczona;
- 3) dopuszcza się umieszczenie na ścianie więcej niż jednej reklamy, jeśli zachowane będą te same wymiary oraz ujednolicona będzie kolorystyka widocznych elementów konstrukcyjnych wszystkich reklam;
- 4) w granicach stref ochrony konserwatorskiej dopuszcza się sytuowanie reklam na elewacji wyłącznie do linii gzymsu nad parterem.

4. Reklama małoformatowa może być realizowana jako:

- 1) słup ogłoszeniowy;
- 2) reklama umieszczona na ścianie zewnętrznej budynku;
- 3) moduł kasetonowy podświetlany, jednostronny lub dwustronny.

5. Oświetlenie reklamy, a także dźwięk pochodzący od reklamy ruchomej nie może powodować uciążliwości dla użytkowników budynków sąsiednich.

§ 13. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż:
 - a) 25 m - na terenach U, US, UKR, MW, MWU, U, ZP, ZPUS, ZD,
 - b) 8 m - na terenach MU,
 - c) 3 m - na pozostałych terenach;
- 2) powierzchnie działek nie mogą być mniejsze niż 500 m², z wyłączeniem terenów KS i IG, na których jako minimalną dopuszcza się powierzchnię 19 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego musi zawierać się w przedziale od 70-110°.

2. Parametry działek wydzielonych pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących należy przyjąć zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w rozdziale 3.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 14. 1. Tereny o symbolach: **1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU, 8.MU, 9.MU, 10.MU**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się poza mieszkaniami wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowę usługową: usługi nieuciążliwe, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i wykorzystanie go wyłącznie na cele usługowe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) garaże indywidualne, wbudowane, podziemne;
- 3) parkingi terenowe;
- 4) komunikację wewnętrzną;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) zieleń przydomową;
- 7) zieleń urządzoną;
- 8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 10% na terenach 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU,
 - b) 50% na terenie 8.MU,
 - c) 30% na terenach 9.MU i 10.MU;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być:
 - a) mniejszy niż 1 i większy niż 3,5 dla terenów 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU,
 - b) mniejszy niż 0,6 i większy niż 3,5 dla terenów 6.MU i 7.MU,
 - c) mniejszy niż 0,5 i większy niż 1 dla terenu 8.MU,
 - d) mniejszy niż 0,5 i większy niż 2 dla terenów 9.MU i 10.MU;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż:
 - a) 80% na terenach 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU,
 - b) 40% na terenie 8.MU,
 - c) 60% na terenach 9.MU i 10.MU;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 9 m i 2 kondygnacji na terenie 8.MU,
 - b) 18 m i 5 kondygnacji na terenach 1.MU, 2.MU, 3.MU,
 - c) 20 m i 5 kondygnacji na pozostałych terenach;
- 5) przyjmuje się następującą geometrię dachów:
 - a) dach stromy o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci zawierających się w przedziale 30-45°,
 - b) dach płaski;

- 6) w przypadku garaży wbudowanych w partery budynków zakazuje się sytuowania bram garażowych w elewacji od strony ulicy;
 - 7) garaże indywidualne dopuszcza się wyłącznie w zespołach o nie mniej niż 5 stanowiskach, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) dopuszcza się na terenie 8.MU wyłącznie garaże indywidualne wolnostojące z dachem stromym symetrycznym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 30-45°;
 - 9) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
 - 10) ustala się obowiązujące linie zabudowy na terenach 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 7.MU, 8.MU wyznaczone przez istniejące budynki zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 3.MU, 4.MU – wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
 - b) 6.MU – pokrywające się z linią rozgraniczającą teren,
 - c) 7.MU – wzdłuż wschodniej granicy opracowania planu,
 - d) 8.MU – w odległości 5 m od północnej linii rozgraniczającej teren i od 4 do 5 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL,
 - e) 9.MU – w odległości 5,5 m od północnej linii rozgraniczającej teren i 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL,
 - f) 10.MU – 6 m od północnej i od 6 do 8 m od wschodniej linii rozgraniczającej teren;
 - 12) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek od terenów przyległych dróg publicznych;
 - 13) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
 - 14) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.
 4. Na terenach 3.MU i 7.MU utrzymuje się istniejące usługi związane z obsługą pojazdów i warsztaty.
 5. Tereny 1.MU, 2.MU, 3.MU, 4.MU, 5.MU, 6.MU, 7.MU objęte są strefą ochrony konserwatorskiej "I", dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 6. Teren 8.MU objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej "II", dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 9.
 7. Dla oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartościach kulturowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- § 15. 1.** Tereny o symbolach: **1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w budynku wielorodzinnym dopuszcza się, poza mieszkaniami, wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe.
2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
 - 1) parkingi terenowe;
 - 2) komunikację wewnętrzną;
 - 3) obiekty małej architektury;
 - 4) zieleń urządzoną;
 - 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.
 3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
 - 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 1,5 i większy niż 3;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 30%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 35,0 m i 11 kondygnacji;
- 5) przyjmuje się następującą geometrię dachów - dachy płaskie;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL,
 - b) 2.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL i 8.KDD,
 - c) 3.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL,
 - d) 4.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL, 7.KDD i 9.KDD,
 - e) 5.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i 10.KDD;
- 7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 8) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów:
 - a) 1.MW – od terenu 3.KDL,
 - b) 2.MW – od terenów 8.KDD i 3.KDL,
 - c) 3.MW – od terenu 3.KDL,
 - d) 4.MW – od terenów 3.KDL, 7.KDD, 9.KDD,
 - e) 5.MW – od terenów 7.KDD i 10.KDD;
- 9) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały;
- 10) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy.

§ 16. 1. Tereny o symbolach: **6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 11.MW, 12.MW, 13.MW, 14.MW, 15.MW, 16.MW, 17.MW**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przy czym w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się, poza mieszkaniami, wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) garaże indywidualne, wielopoziomowe i podziemne;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) komunikację wewnętrzną;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 18,0 m i 5 kondygnacji;
- 5) przyjmuje się następującą geometrię dachów - dachy płaskie;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 6.MW – w odległości od 4 do 5 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i 4 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDL,

- b) 7.MW – w odległości od 3 do 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDD, od 3 do 5 m od linii rozgraniczającej teren 4.KDD i 1.KDL,
 - c) 8.MW – w odległości od 4 do 6 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDZ i 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD,
 - d) 9.MW – w odległości od 3 do 5 m od linii rozgraniczającej teren 4.KDD i od 2 do 6 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL,
 - e) 10.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL i 4.KDD,
 - f) 11.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i 9.KDD,
 - g) 12.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL,
 - h) 13.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD, 10.KDD i 11.KDD,
 - i) 14.MW – 5 m od linii rozgraniczającej teren 11.KDD,
 - j) 15.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i 11.KDD,
 - k) 16.MW – 4 m od linii rozgraniczającej teren 5.KDD i 6,5 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDpZ – zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 17.MW - 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL;
- 7) garaże indywidualne dopuszcza się wyłącznie na terenie 8.MW i 9.MW w zespołach o nie mniej niż 5 stanowiskach;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów, o których mowa w ust.1:
- a) 6.MW i 8.MW – od terenu 7.KDD,
 - b) 7.MW – od terenów 1.KDL, 3.KDD i 4.KDD,
 - c) 9.MW – od terenów 2.KDL, 4.KDD,
 - d) 10.MW – od terenów 2.KDL, 4.KDD,
 - e) 11.MW – od terenów 7.KDD, 9.KDD,
 - f) 12.MW – od terenu 2.KDL,
 - g) 13.MW – od terenów 7.KDD, 10.KDD i 11.KDD,
 - h) 14.MW – od terenu 11.KDD,
 - i) 15.MW – od terenów 7.KDD i 11.KDD,
 - j) 16.MW – od terenu 5.KDD,
 - k) 17.MW – od terenu 3.KDL;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 17. 1. Tereny o symbolach: **1.MWU**, **3.MWU**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług”, przeznaczają się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w budynku wielorodzinnym dopuszcza się poza mieszkaniami, wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowę usługową: usługi nieuciążliwe przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych,

b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i wykorzystanie go wyłącznie na cele usługowe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) garaże wielopoziomowe i podziemne;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) komunikację wewnętrzną;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) zieleni urządzoną;
- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 4) nowo wydzielona działka budowlana dla potrzeb realizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać:
 - a) 35,0 m i 11 kondygnacji na terenie 1.MWU,
 - b) 18,0 m i 5 kondygnacji na terenie 3.MWU;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów - dachy płaskie;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.MWU – 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL i 9.KDD,
 - b) 3.MWU – 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i od 4 do 5 m od linii rozgraniczającej teren 11.KDD;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów:
 - a) 1.MWU – od terenów 3.KDL i 9.KDD,
 - b) 3.MWU – od terenów 7.KDD i 11.KDD,
 - c) dojazdy do działek budowlanych lub budynków na terenach winny być zapewnione istniejącymi, a w miarę potrzeb rozbudowywanymi wewnętrznymi drogami;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych.

§ 18. 1. Tereny o symbolach: **2.MWU**, **4.MWU**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług”, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się poza mieszkaniami wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowę usługową: usługi nieuciążliwe, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku mieszkalnego i wykorzystanie go wyłącznie na cele usługowe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) garaże indywidualne;
- 2) garaże wielopoziomowe i podziemne;
- 3) parkingi terenowe;
- 4) komunikację wewnętrzną;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) zieleni urządzoną;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 18,0 m i 5 kondygnacji;
- 5) garaże indywidualne dopuszcza się wyłącznie w zespołach o nie mniej niż 5 stanowiskach;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 2.MWU – od 4 do 6 m od linii rozgraniczającej teren 5.KDD i 4 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 4.MWU – 4 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL i 5.KDD – zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 8) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów 2.MWU i 4.MWU od terenów 2.KDL i 5.KDD;
- 9) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 10) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 19. 1. Teren o symbolu **1.UKR**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego”, przeznaczona się pod kościół.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) komunikację wewnętrzną;
- 3) zieleni urządzoną;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego ustaleniami przeznaczenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) poza obiektem wymienionym w ust. 1 nie dopuszcza się nowej zabudowy;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, z uwagi na jego położenie w strefie ochrony konserwatorskiej „III”;
- 3) dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach kulturowych obowiązują ustalenia § 10 ust.3 pkt.1.

4. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu, o którym mowa w ust. 1, od ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego i od terenu 1.KDD.

§ 20. 1. Teren o symbolu **2.UKR**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego”, przeznaczony pod: budynek plebanii i budynek usługowy związany z działalnością kościelną.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) garaże indywidualne, parkingi terenowe;
- 3) komunikację wewnętrzną;
- 4) zieleń urządzonej;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Budynki lub wydzielone w nich lokale użytkowe mogą być wykorzystane na usługi kultury, oświaty, wychowania, opieki społecznej, socjalnej, związane z działalnością z zakresu przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, z uwagi na jego położenie w strefie ochrony konserwatorskiej „III”;
- 2) dla oznaczonego na rysunku planu obiektu o wartościach kulturowych obowiązują ustalenia § 10 ust.3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,2;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 16,0 m i 3 kondygnacji;
- 8) wysokość ogrodzenia pełnego nie może być większa niż 1,60 m;
- 9) zakazuje się ogrodzeń z blachy, z prefabrykowanych elementów betonowych i tworzyw sztucznych;
- 10) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu, od ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego, od ul. Biskupa Adriana Włodarskiego i od terenu 1.KDD;
- 11) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 12) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 21. 1. Teren o symbolu **3.UKR**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego”, przeznaczony pod: budynek klasztoru i budynki usługowe związane z działalnością kościelną.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) obiekty małej architektury;
- 2) garaże indywidualne;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) parkingi terenowe;
- 5) komunikację wewnętrzną;
- 6) zieleń urządzonej;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Obiekty, budynki lub wydzielone w nich lokale użytkowe mogą być wykorzystane na mieszkania, usługi kultury, oświaty, wychowania, opieki społecznej, socjalnej, związane z działalnością z zakresu przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 9, z uwagi na jego położenie w strefie ochrony konserwatorskiej „III”;
- 2) dla obiektu o wartościach kulturowych oznaczonego na rysunku planu należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 10 ust. 4;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej teren przy ul. Zabrzeńskiej,
 - b) pokrywające się z linią rozgraniczającą teren 1.KDD;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,2;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 15,0 m i 3 kondygnacji;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z blachy, z prefabrykowanych elementów betonowych i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu, od ul. Zabrzeńskiej i od terenu 1.KDD;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7 uchwały;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 22. 1. Tereny o symbolach: **2.U, 3.U, 6.U, 7.U**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznacza się pod usługi z zakresu oświaty i wychowania, edukacji, w tym: szkoły, przedszkola, szkoły wyższe oraz obiekty do nich podobne, ośrodki naukowo-badawcze, obiekty, w których prowadzi się kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, kursy i szkolenia, bądź działalność wspomagającą proces nauczania.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) budynki, w których można wydzielić pomieszczenia przeznaczone na działalność biurową, a także związaną z kulturą, rozrywką, gastronomią i rekreacją, za wyjątkiem działalności związanej z grami losowymi i zakładami wzajemnymi pod warunkiem, że spełnione będą standardy akustyczne, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 3;
- 2) terenowe urządzenia sportowe i inne obiekty służące rekreacji i edukacji;
- 3) parkingi terenowe;
- 4) garaże indywidualne, wielopoziomowe i podziemne;
- 5) komunikację wewnętrzną;
- 6) zieleni urządzoną;
- 7) obiekty małej architektury;
- 8) urządzenia sportu i rekreacji;
- 9) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,6;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 4) nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 10,0 m i 2 kondygnacji na terenie 6.U,

- b) 18,0 m i 5 kondygnacji na pozostałych terenach;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów dla budynków usługowych:
 - a) dla terenów 2.U, 3.U - dachy płaskie,
 - b) dla terenów 6.U i 7.U : dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 2.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 4.KDD,
 - b) 3.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 2.KDL i 4.KDD,
 - c) 6.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 6.KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 7.U – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren, pokrywającej się z granicą opracowania i 4 m od terenu 6.KDD;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek od terenów przyległych dróg publicznych;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 7.U:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 9 z uwagi na jego położenie w strefie ochrony konserwatorskiej „I”;
- 2) dla obiektu o wartościach kulturowych oznaczonego na rysunku planu należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 10.

§ 23. 1. Tereny o symbolach: **4.U, 5.U, 10.U**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznaczają się pod usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym: poradnie medyczne, przychodnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji zdrowotnej, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, pracownie medyczne, apteki, domy rehabilitacyjno-opiekuńcze.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) budynki, w których możliwe jest wydzielenie pomieszczeń przeznaczonych na działalność związaną z kulturą, rozrywką, gastronomią i rekreacją, za wyjątkiem działalności związanej z grami losowymi i zakładami wzajemnymi, a także na działalność biurową i edukacyjną pod warunkiem, że spełnione będą standardy akustyczne, o których mowa w § 8 ust. 3 pkt 4;
- 2) na terenie 4.U – wykorzystanie nie więcej niż 45% powierzchni budynku usługowego na cele mieszkaniowe;
- 3) parkingi terenowe;
- 4) garaże indywidualne, wielopoziomowe i podziemne;
- 5) komunikację wewnętrzną;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) obiekty małej architektury;
- 8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,6;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;

- 4) nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18,0 m i 5 kondygnacji;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów dla budynków usługowych - dachy płaskie;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 4.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i od 5 do 7 m od linii rozgraniczającej teren 11.KDD,
 - b) 5.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 8.KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 7.KDD i 12.KDD i od 5 do 6 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDL;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów:
 - a) 4.U – od terenów 11.KDD i 7.KDD,
 - b) 5.U – od terenu 8.KDD,
 - c) 10.U – od terenów 1.KDL, 7.KDD i 12.KDD;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 24. 1. Teren o symbolu **8.U**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznaczają pod: usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) garaże indywidualne;
- 4) garaże wielopoziomowe i podziemne;
- 5) komunikację wewnętrzną;
- 6) zieleni urządzonej;
- 7) obiekty małej architektury;
- 8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dla strefy ochrony konserwatorskiej „I”, obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 2) dla obiektu o wartościach kulturowych oznaczonego na rysunku należy uwzględnić ustalenia zawarte w § 10;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,5 i większy niż 1;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15,0 m;
- 7) przyjmuje się następującą geometrię dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°;
- 8) ustala się obowiązujące linie zabudowy wyznaczone przez istniejący budynek zgodnie z rysunkiem planu w odległości 5,2 m od północnej linii rozgraniczającej, która pokrywa się z granicą opracowania planu;

- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek w granicy terenu od ul. Zabrzeńskiej;
- 10) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 11) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 12) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej.

§ 25. 1. Tereny o symbolach: **1.U, 9.U, 11.U, 12.U**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznacza się pod:

- 1) usługi handlu, gastronomii, kultury, administracji, usługi nieuciążliwe;
- 2) usługi z zakresu oświaty, wychowania, edukacji, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) parkingi terenowe;
- 2) garaże wielopoziomowe i podziemne;
- 3) komunikację wewnętrzną;
- 4) zieleni urządzoną;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 2, mogą być realizowane wyłącznie na terenie 1.U.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 30% na terenie 1.U,
 - b) 5% na pozostałych terenach;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być:
 - a) mniejszy niż 0,1 i większy niż 1,6 na terenie 1.U,
 - b) mniejszy niż 0,3 i większy niż 1,4 dla pozostałych terenów;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż:
 - a) 60% na terenie 1.U,
 - b) 80% na pozostałych terenach;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 18,0 m i 5 kondygnacji na terenie 1.U,
 - b) 12,0 m na pozostałych terenach;
- 5) przyjmuje się następującą geometrię dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 4.KDD i 8 m od linii rozgraniczającej teren, pokrywającej się z granicą opracowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 9.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDL,
 - c) 11.U – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDL i 7.KDD,
 - d) 12.U – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL i 4 m linii rozgraniczającej teren 12.KDD zgodnie z rysunkiem planu;

- 7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 8) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów:
 - a) 1.U – od terenów przyległych dróg publicznych,
 - b) 9.U – od terenu 1.KDL,
 - c) 11.U – od terenów 1.KDL, 7.KDD,
 - d) 12.U – od terenów 3.KDL, 7.KDD, 12.KDD;
- 9) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 10) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej;
- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów handlu hurtowego.

§ 26. 1. Tereny o symbolach: **14.U, 15.U, 16.U**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznacza się pod:

- 1) usługi związane z motoryzacją z wyłączeniem demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13;
- 2) usługi administracji, usługi biurowe, handel detaliczny, gastronomia;
- 3) drobną wytwórczość – wyłącznie na terenie 14.U.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) zabudowę mieszkaniową istniejąca w dniu uchwalenia planu;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) garaże indywidualne, wielopoziomowe i podziemne;
- 4) komunikację wewnętrzną;
- 5) zieleni urządzoną;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,3 i większy niż 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 4) nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów:
 - a) na terenie 14.U – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45°, dachy płaskie,
 - b) na terenie 15.U i 16.U – dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się wznoszenie nowych budynków wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenów:
 - a) 14.U – od terenu 1.KDL,

b) 15.U – od terenu 3.KDD istniejącym wjazdem położonym na terenie 7.MW,

c) 16.U – od terenu 11.KDD;

10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;

11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej;

12) na terenie 15.U i 16.U, od strony granicy z terenami mieszkaniowymi należy wykonać pas zieleni o funkcjach ochronnych o szerokości co najmniej 1,5 m;

13) dopuszcza się usługi związane ze skupem złomu wyłącznie na terenie 14.U.

§ 27. 1. Teren o symbolu **17.U**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznaczają się pod:

1) usługi handlu hurtowego i detalicznego;

2) drobną wytwórczością.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

1) budynki, w których możliwe jest wydzielenie pomieszczeń przeznaczonych na działalność administracyjną, finansową, reklamową i marketingową, a także działalność biurową;

2) parkingi terenowe;

3) garaże indywidualne, wielopoziomowe i podziemne;

4) komunikację wewnętrzną;

5) zieleni urządzonej;

6) obiekty małej architektury;

7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 5%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,3 i większy niż 1,2;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;

5) przyjmuje się następującą geometrię dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci 30-45°, dachy płaskie;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od północnej linii rozgraniczającej teren i od 1 do 4 m od linii rozgraniczającej teren 3.KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

7) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;

8) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu od ul. Zabrzeńskiej;

9) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;

10) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych lub w garażach na terenie działki budowlanej;

11) od strony granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej, należy wykonać pas zieleni o funkcjach ochronnych o szerokości co najmniej 3 m.

§ 28. 1. Teren o symbolu **18.U** oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowej”, przeznaczają się pod usługi, takie jak: handel, gastronomia, hotelarstwo i inne usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) budynki, w których możliwe jest wydzielenie pomieszczeń przeznaczonych na działalność administracyjną, finansową, reklamową i marketingową;
- 2) terenowe urządzenia sportowe oraz inne służące rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) parkingi terenowe;
- 4) wielopoziomowe i podziemne;
- 5) komunikację wewnętrzną;
- 6) zieleń urządzoną;
- 7) obiekty małej architektury;
- 8) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,3 i większy niż 1,2;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 4) nowo wydzielona działka budowlana nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów: dachy dwu lub czterospadaowe o kącie nachylenia połaci 16-45°, dachy płaskie;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od północnej linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu od ul. Zabrzeńskiej;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych.

§ 29. 1. Teren o symbolu **UM**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej”, przeznacza się pod:

- 1) zabudowę usługową: usługi takie jak handel, gastronomia, hotelarstwo, usługi nieuciążliwe;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy czym w budynku wielorodzinnym dopuszcza się poza mieszkaniami, wydzielenie dodatkowo lokali użytkowych przeznaczonych na usługi nieuciążliwe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) garaże wielopoziomowe i podziemne;
- 4) komunikację wewnętrzną;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,03 i większy niż 1,5;

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 60%;
- 4) nowo wydzielona działka budowlana dla potrzeb realizacji budynków mieszkalnych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m;
- 6) przyjmuje się następującą geometrię dachów: dachy dwu lub czterospadałe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren przylegający do granicy planu przy ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego i 10 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 9) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu od ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego oraz dopuszcza się od terenu 1.KDZ poprzez teren 1.ZPUS;
- 10) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 11) miejsca parkingowe należy realizować: jako parking terenowy, w parkingach wielopoziomowych i podziemnych.

§ 30. 1. Tereny o symbolach: **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP, 5.ZP, 6.ZP, 7.ZP, 8.ZP, 9.ZP, 10.ZP, 11.ZP, 12.ZP**, oznaczone na rysunku planu jako „teren zieleni urządzonej”, przeznacza się pod zielenią urządzonej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) terenowe urządzenia sportowe oraz inne służące rekreacji i wypoczynkowi;
- 2) parkingi terenowe;
- 3) komunikację wewnętrzną;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 2) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów, od przyległych dróg publicznych;
- 4) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 5) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy.

§ 31. 1. Teren o symbolu **1.ZPUS**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji”, z zastrzeżeniem ust. 4 przeznacza się pod:

- 1) zielenią urządzonej;
- 2) usługi sportu i rekreacji, w tym:
 - a) terenowe urządzenia sportowe,
 - b) budynki zaplecza administracyjno-technicznego oraz funkcjonalnie związane z usługami sportu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynki i obiekty poza podstawową funkcją usług sportu mogą być przeznaczane na następujące i im podobne usługi:
 - handel detaliczny, gastronomia, zakwaterowanie,

- działalność organizacji członkowskich,
- pozaszkolne formy edukacji i działalność wspomagająca edukację.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) parkingi terenowe;
- 2) komunikację wewnętrzną;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) zbiornik wodny;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego ustaleniami przeznaczenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5;
- 6) obiekty sezonowe, związane z usługami z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury oraz z obiektami niezbędnymi do organizacji imprez masowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i większy niż 0,6;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 20%;
- 4) wznoszenie budynków dopuszcza się wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 12,0 m;
- 6) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 7) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu, od terenu 1.KDL, a także od ul. Andrzeja Frycza-Modrzewskiego poprzez teren UM oraz dopuszcza się – od terenu 1.KDZ;
- 8) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 9) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie może nastąpić po zakończeniu rekultywacji hałdy.

§ 32. 1. Teren o symbolu **2.ZPUS**, oznaczony na rysunku planu jako „teren zieleni urządzonej i usług sportu i rekreacji”, z zastrzeżeniem ust. 4, przeznaczona się pod:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) terenowe urządzenia sportowe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) parkingi terenowe;
- 2) komunikację wewnętrzną;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) zbiornik wodny;
- 5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego ustaleniami przeznaczenia, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5;
- 6) urządzenia gospodarki wodnej, w tym związane z właściwym utrzymaniem koryt cieków wodnych oraz działaniami ochrony przeciwpowodziowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;

- 2) nie dopuszcza się wznoszenia nowych budynków, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.5;
- 3) zachowuje się budynek o wartościach kulturowych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 4) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 5) ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej działek położonych w granicach terenu, od terenu 2.KDpZ oraz dopuszcza się od terenu 1.KDZ;
- 6) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy.

4. Zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym paragrafie może nastąpić po zakończeniu rekultywacji hałdy.

§ 33. 1. Teren o symbolu **ZD**, oznaczony na rysunku planu jako „teren ogrodów działkowych,” przeznaczają się pod ogrody działkowe.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) budynki związane z urządzeniem i użytkowaniem ogrodów;
- 2) altany;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) terenowe urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi;
- 5) parkingi terenowe;
- 6) komunikację wewnętrzną;
- 7) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5;
- 8) urządzenia gospodarki wodnej, w tym związane z właściwym utrzymaniem koryt cieków wodnych oraz działaniami ochrony przeciwpowodziowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i większy niż 0,15;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 15%;
- 4) wysokość budynków i altan nie może przekraczać 6,0 m;
- 5) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem cokołów pod ogrodzenia panelowe i siatkowe, a także ogrodzeń z blachy i tworzyw sztucznych;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu od przyległych dróg publicznych;
- 7) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować jako parking terenowy.

§ 34. 1. Tereny o symbolach: **1.KS**, **2.KS**, **3.KS**, oznaczone na rysunku planu jako „teren obsługi komunikacji samochodowej”, przeznaczają się pod garaże indywidualne.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) komunikację wewnętrzną;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 5.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - nie mniej niż 16 m²;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 100%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,02 i większy niż 1;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6,0 m;
- 5) wymaganą liczbę miejsc parkingowych należy przyjąć zgodnie z ustaleniami § 7;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów:
 - a) 1.KS od terenu 9.KDD,
 - b) 2.KS od terenu 10.KDD,
 - c) 3.KS wyznacza się od terenu 5.KDD i 1.KDL;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1.KS – w odległości 8 m od terenu 9.KDD,
 - b) 2.KS – w linii stanowiącej przedłużenie terenu 10.KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3.KS – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren 1.KDL i w odległości od 2 do 4 m od terenu 5.KDD.

§ 35. 1. Teren o symbolu **IG**, oznaczony na rysunku planu jako „teren infrastruktury technicznej – gazownictwo”, przeznaczona się pod stację redukcyjno-pomiarową gazu.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) miejsca postojowe;
- 2) komunikację wewnętrzną;
- 3) zieleń urządzonej i zieleń o funkcjach ochronnych;
- 4) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie może być mniejszy niż 0,05 i większy niż 0,5;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może być większy niż 50%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 6,0 m;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną od terenu 5.KDD drogą wewnętrzną nieujawnioną na rysunku planu.
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od terenu 1.KDpZ, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Tereny o symbolach: **1.KDZ**, **2.KDZ**, oznaczone na rysunku planu jako „teren komunikacji – droga zbiorcza”, przeznaczona się pod drogę klasy „Z” – zbiorczą.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) urządzenia drogowe służące rozbudowie i modernizacji drogi;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) zieleń o funkcjach ochronnych;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

3. Dla drogi zbiorczej, o której mowa w ust.1, ustala się parametry:

- 1) minimum jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1.KDZ i 2.KDZ – od 25 do 36 m.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, są obszarami przeznaczonymi na realizację celów publicznych.

§ 37. 1. Tereny o symbolach: **1.KDL, 2.KDL, 3.KDL**, oznaczone na rysunku planu jako „teren komunikacji – droga lokalna”, przeznaczają się pod drogę klasy „L” – lokalną.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) urządzenia drogowe służące rozbudowie i modernizacji drogi;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) zielen o funkcjach ochronnych;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

3. Dla drogi lokalnej, o której mowa w ust. 1, ustala się parametry:

- 1) minimum jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) od 12 do 40 m – dla terenu 1.KDL,
 - b) od 12 do 27 m – dla terenu 2.KDL,
 - c) od 15 do 19 m – dla terenu 3.KDL.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, są obszarami przeznaczonymi na realizację celów publicznych.

§ 38. 1. Tereny o symbolach: **1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD**, oznaczone na rysunku planu jako „teren komunikacji – droga dojazdowa”, przeznaczają się pod drogę klasy „D” – dojazdową.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) urządzenia drogowe służące rozbudowie i modernizacji drogi;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) zielen o funkcjach ochronnych;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

3. Dla drogi dojazdowej, o której mowa w ust. 1, ustala się parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) od 9 do 32 m dla terenu 1.KDD,
 - b) 10 m dla terenu 2.KDD,
 - c) od 11 do 12 m – dla terenu 3.KDD,
 - d) od 12 do 20 m – dla terenu 4.KDD,
 - e) od 10 do 20 m – dla terenu 5.KDD,
 - f) od 13 do 17 m – dla terenu 6.KDD,
 - g) od 11 do 70 m – dla terenu 7.KDD,
 - h) od 10 do 25 m – dla terenu 8.KDD,
 - i) od 10 do 22 m – dla terenu 9.KDD,
 - j) od 10 do 20 m – dla terenu 10.KDD,
 - k) od 10 do 27 m – dla terenu 11.KDD,
 - l) od 12 do 14 m – dla terenu 12.KDD.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, są obszarami przeznaczonymi na realizację celów publicznych.

§ 39. 1. Tereny o symbolach: **1.KDpZ**, **2.KDpZ**, oznaczone na rysunku planu jako „teren komunikacji – część pasa drogowego drogi zbiorczej”, przeznaczają się pod fragment drogi klasy „Z” - zbiorczej.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:

- 1) urządzenia drogowe służące rozbudowie i modernizacji drogi, w tym skrzyżowań;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) zielen o funkcjach ochronnych;
- 4) zatoki parkingowe;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, są obszarami przeznaczonymi na realizację celów publicznych.

§ 40. 1. Tereny o symbolach: **1.KDX**, **2.KDX**, oznaczone na rysunku planu jako „teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny”, przeznaczają się pod ciąg pieszo-jezdny.

2. W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, są obszarami przeznaczonymi na realizację celów publicznych.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

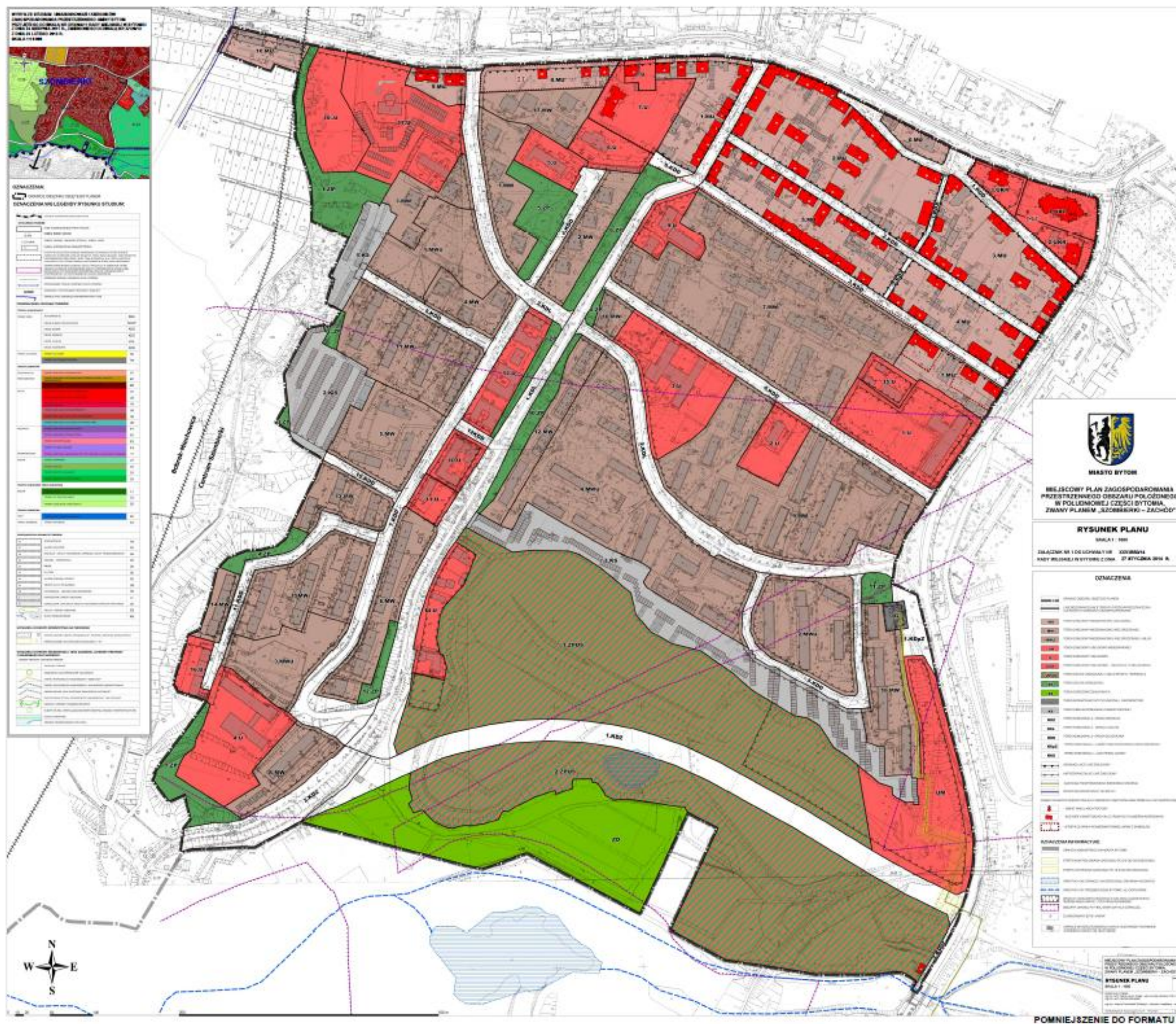
§ 41. Dla wszystkich terenów w obszarze objętym planem określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) w wysokości 30%.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej

Jerzy Rogowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/350/14
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia 27 stycznia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu
Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), po zapoznaniu się z wykazem nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki–Zachód”

Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W zakresie uwag, które wpłynęły w terminie I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 13 maja 2013 r. do 11 czerwca 2013 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do 25 czerwca 2013 r.:

1. Nie uwzględnia się uwagi nr 1.2:

- 1) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr: 405/205, 404/205, 403/205, 2160/205, 2154/205, 2151/205, 2148/204, 2145/205 położone na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1.U;
- 2) treść uwagi: zmiana przeznaczenia ww. terenu na usługi handlu hurtowego, detalicznego, drobną wytwórczość;
- 3) uzasadnienie: w stosunku do tego samego terenu zgłaszający uwagę wyraża wolę przeznaczenia go pod skrajnie odmienne i wykluczające się funkcje, tj. usługi handlu hurtowego oraz - wniesione inną uwagą, uwzględnioną przez Prezydenta Miasta - usługi kultury. Ponadto, mając na względzie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, w planie nie przewiduje się rozwiązań, które mogą stwarzać potencjalne uciążliwości dla otoczenia.

2. Nie uwzględnia się uwagi nr 2.1:

- 1) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr: 1097/225, 2074/226 położone na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 13.U, obecnie UM;
- 2) treść uwagi: zmiana wielkości strefy ochronnej gazociągu na wielkość identyczną jak strefa kontrolowana, tzn. „strefa ochronna gazociągu po 2 m od osi gazociągu”;
- 3) uzasadnienie: wielkość strefy wynika wprost z obecnie obowiązujących przepisów. Na terenie 13.U oznaczono przebieg gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 150 CN 1,6 MP. Część gazociągu, od stacji redukcyjnej gazu do punktu zmiany kierunku trasy gazociągu położonego na południu ww. terenu została wybudowana po 2001 r. W stosunku do gazociągów zaprojektowanych i wybudowanych po 2001 r. obowiązywało Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 97 poz. 1055). Ustalało ono obowiązek wyznaczenia stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W tym przypadku wynosi ona po 2 m od osi gazociągu. Natomiast pozostała część gazociągu położona w południowo-wschodniej części terenu nie została przebudowana, w związku z powyższym na tym odcinku obowiązuje „strefa ochronna gazociągu po 10 m od osi gazociągu”, wyznaczona na podstawie Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 139 poz. 686). Ww. informacje uzyskano bezpośrednio od operatora sieci. Strefy te stanowią jedynie oznaczenie informacyjne w planie, zatem jeśli gazociąg zostanie przebudowany, zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie obowiązywała zmniejszona w stosunku do ww. strefa kontrolowana.

3. Nie uwzględnia się uwagi nr 2.3:

- 1) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działki nr: 1097/225, 2074/226, 1705/220 położone na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 13.U, obecnie UM;
- 2) treść uwagi: propozycja wprowadzenia budynków jedno- i wielorodzinnych jako dopuszczalnego przeznaczenia terenu;
- 3) uzasadnienie: teren nie jest predysponowany dla zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnej. Potencjalne usługi jakie mogą być realizowane w ramach istniejącego w projekcie planu przeznaczenia, jak również funkcje realizowane w ramach przeznaczenia dopuszczonego takie jak: terenowe urządzenia sportowe oraz inne służące rekreacji i wypoczynkowi, parkingi terenowe, wielopoziomowe i podziemne, zieleń urządzone - będą budowały standardy jakości życia i zamieszkania na terenach sąsiednich. Ponadto, mając na względzie sąsiedztwo, w szczególności istniejące i projektowane drogi generujące hałas, a także położenie terenu 13.U w pobliżu terenu rekultywowanego - usługi są najwłaściwszą funkcją inwestycyjną dla tego obszaru. W związku z powyższym, uwaga w przedstawionej treści nie zostaje uwzględniona.

4. Nie uwzględnia się uwagi nr 2.8:

- 1) nieruchomość, której dotyczy uwaga: działka nr 1705/220 położona na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1.ZPUS;
- 2) treść uwagi: zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 65%;
- 3) uzasadnienie: zmiana wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 65% narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom”, które między innymi wyznacza wskaźniki urbanistyczne. Dla terenu 1.ZPUS wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (oznaczony w Studium symbolem *PB*) wynosi nie mniej niż 80%.

Pouczenie: podane numery uwag odpowiadają numeracji zamieszczonej w wykazie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki – Zachód”.

§ 2. W zakresie uwag, które wpłynęły w ramach II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

- odstępuje się od wyrażenia stanowiska wobec uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta, ze względu na fakt, iż nie złożono uwag do projektu planu w terminie II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2013 r. do 22 października 2013 r., jak również w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do 5 listopada 2013 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/350/14
Rady Miejskiej w Bytomiu
z dnia 27 stycznia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania
Rada Miejska rozstrzyga

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz 647, z późn. zm.)

Rada Miejska rozstrzyga

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanym planem „Szombierki–Zachód”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – w sposób następujący:

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

- 1) dróg gminnych;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej.
 2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:
 - 1) budżet gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 przyjmuje się na lata 2014 - 2023, sukcesywnie - w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.

§ 3. Jak wynika z ustaleń prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowej części Bytomia, zwanego planem „Szombierki–Zachód” jego przyjęcie, a następnie realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej spowoduje:

- 1) wydatki z budżetu gminy obejmujące koszty wykupu gruntów pod część terenów komunikacji drogowej oraz związane z realizacją samych dróg gminnych;
- 2) dochody, w tym głównie z tytułu:
 - a) opłaty planistycznej,
 - b) sprzedaży prawa do nieruchomości gruntowych mienia komunalnego,
 - c) podatków i opłat lokalnych.