



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 4 kwietnia 2014 r.

Poz. 1999

### UCHWAŁA NR XXXV/699/14 RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

z dnia 26 marca 2014 r.

#### **w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) w związku z: art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXX/521/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy”, po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 234, poz. 1536 z późn. zm.) i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami drugiej edycji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/374/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2008 r., na wniosek Prezydenta Miasta

#### **Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwała:**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĄBROWA GÓRNICZA W REJONIE SIKORKI - BUGAJA - TUCZNAWY**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne planu**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 518 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały nr XXX/521/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy”, w granicach określonych na Rysunku Planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Ustalenia planu zawarte są w formie:

- 1) tekstowej – niniejszej uchwały zawierającej ustalenia określone w § 4;
- 2) graficznej, którą jest Rysunek Planu – sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 (wydruk w skali 1 : 2000) stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;

- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 3.

**§ 3. 1.** Na Rysunku Planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy dla pierwszej linii zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) U - tereny zabudowy usługowej,
  - d) UM - tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) UO - tereny zabudowy usług oświaty,
  - f) UKR - tereny zabudowy usług kultu religijnego,
  - g) US - tereny sportu i rekreacji,
  - h) PU - tereny składów, magazynów i usług,
  - i) R - tereny rolnicze,
  - j) RZ - tereny rolnicze – łąki i pastwiska,
  - k) ZLD - tereny rolnicze do zalesienia,
  - l) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - m) ZW - tereny zieleni nieurządzonej,
  - n) ZL - tereny lasów,
  - o) ZC - teren cmentarza,
  - p) WS - tereny wód powierzchniowych,
  - q) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - r) W - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - s) KD - tereny dróg publicznych:
    - Z – zbiorcze,
    - L – lokalne,
    - D - dojazdowe,
  - t) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - u) KPR - tereny ciągów pieszo – rowerowych i dojazdów do pól,
  - v) KS - tereny zaplecza komunikacji autobusowej;
- 6) obiekty zabytkowe kwalifikujące się do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) pomniki przyrody;
- 8) granice obszarów oddziaływania cmentarza;
- 9) projektowany obszar Natura 2000;
- 10) granica terenów zamkniętych.

2. Na Rysunku Planu występują również oznaczenia dodatkowe – informacyjne:

- 1) granica administracyjna miasta Dąbrowa Górnicza;
- 2) granica złoża dolomitu “Chruszczobród”;
- 3) obszar zagrożony występowaniem zjawisk krasowych;
- 4) hydroizobaty;
- 5) istniejące trasy sieci infrastruktury technicznej;
- 6) schematy projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej przedstawiających zasady obsługi;
- 7) istniejące i projektowane urządzenia infrastruktury technicznej określone symbolem graficznym tego urządzenia;
- 8) granice własności wraz z numerami.

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdział 2;
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 3;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – rozdział 4;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 5;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – rozdział 6;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – rozdział 7;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – rozdział 8;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 9;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 10;
- 10) stawek procentowych dla nieruchomości, których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 11;
- 11) ustaleń końcowych – rozdział 12.

2. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stąd też nie ustala się wymagań w tym zakresie.

**§ 5. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia technicznego terenu i infrastrukturą telekomunikacyjną w rozumieniu ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki o funkcji podstawowej terenu;
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w tekście i na rysunkach planu zgodnie z § 3 i § 4, dotyczące terenów, o których mowa w § 1;

- 5) przeznaczeniu podstawowym – jest to przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na działce budowlanej lub na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym, funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w planie;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parterowych wszystkich budynków oraz pozostałych obiektów budowlanych znajdujących się na określonej działce budowlanej lub terenie, liczoną w zewnętrznym obrysie budynku lub obiektu bez: części obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, tarasów, podjazdów;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte w formie graficznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym określającym jego przeznaczenie;
- 10) usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć tereny i obiekty z zakresu: kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, poczty, telekomunikacji, wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a, z wyjątkiem urządzeń elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki usług (w tym sportu i rekreacji), rzemiosła oraz handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 71MN ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami jako funkcją uzupełniającą.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) lokalizację usług wbudowanych w budynek mieszkalny i których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem ustaleń § 27 dla obiektów zabytkowych;
- 4) dojazdy do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych z drogi publicznej lub wewnętrznej w drugiej linii zabudowy o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m i minimalnej szerokości jezdni 3,5 m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6 i 7;
- 6) budynki mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 7) budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 8) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 25 do 45 stopni, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 8 pkt 1 oraz § 27 ust. 2 pkt 1;

- 9) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna) lub blachą płaską łączoną na rąbek, zwoje lub nakładki, płaskich – wszystkimi materiałami, z zastrzeżeniem ustaleń § 27 ust. 4 pkt 3;
- 10) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,30;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 12) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – 3 (w tym poddasze użytkowe);
- 13) szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 20,0 m;
- 14) wskaźniki obowiązujące przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków usługowych:
  - a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,45,
  - b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40 %,
  - c) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m,
  - d) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych - 2,
  - f) szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 40,0 m,
  - g) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami;
- 15) budynki gospodarcze i garaże swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 16) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;
- 17) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 18) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić występowanie strefy płytkiego zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oznaczonej graficznie na rysunku planu (hydroizobaty 1,0 i 2,0 m) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

3. W przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy :

- 1) od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 2) od strony drogi wewnętrznej ustala się minimalną odległość usytuowania budynków od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej i dróg wewnętrznych na 4,0 m.

4. Jeżeli obowiązujące linie zabudowy nie są prostopadłe do bocznych granic działki, wówczas traktować je należy jako linię styczną do jednego z narożników budynku z zachowaniem równoległości co najmniej jednej ściany do granicy działki.

5. Wyznaczone graficznie na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

6. Dla zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi wzdłuż dróg i ulic na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy lub gdy linia poprowadzona jest przez budynek, dopuszcza się:

- 1) przebudowy i nadbudowy lecz wyłącznie takie, które nie prowadzą do przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg publicznych;
- 2) rozbudowy z obowiązkiem przestrzegania wskazanej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

7. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów, terenów kolejowych i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding), blachy falistej i trapezowej.

8. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) stosowanie wszystkich materiałów przy przebudowie i remontach dachów istniejących budynków;
- 2) na działkach o powierzchni powyżej 800 m<sup>2</sup>, lokalizację samodzielnych budynków usługowych z zachowaniem następujących ustaleń:
  - a) maksymalna wysokość budynku usługowego - 9,0 m,
  - b) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni,
  - c) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, blacha trapezowa, dachówka bitumiczna itp.), płaskich – wszystkimi materiałami,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,45,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 2,
  - f) szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 40,0 m,
  - g) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 4) lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 5) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki;
- 7) realizację obiektów małej architektury o wysokości maksymalnej 3,0 m, garaży, terenów zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

9. Dla działek budowlanych z przekroczonymi wskaźnikami o których mowa w ust. 2 pkt 10, 11, 14 lit. a i lit. b dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków, z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w niniejszym paragrafie.

10. Dla nowych budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach w sąsiedztwie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 1KDL, 4KDL i 8KDD oraz linii kolejowej (prowadzonej w terenach zamkniętych), w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

11. Dla terenów MN obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30 ust. 1 pkt 1.

**§ 7. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4;
- 4) budynki mieszkalne o maksymalnej wysokości 15,0 m, budynki gospodarcze i garaże jednopoziomowe o maksymalnej wysokości 5,0 m;

- 5) dachy budynków płaskie, symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni;
- 6) krycie dachów spadzistych wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna lub blacha płaska), płaskich – wszystkimi materiałami;
- 7) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,5;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 9) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków o funkcji podstawowej – 4;
- 10) szerokość elewacji budynków mieszkalnych od 10,0 m do 40,0 m;
- 11) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu lub działki budowlanej w ilości minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 12) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) lokalizacji pojedynczych, wolnostojących garaży;
- 5) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację w parterach budynków usług;
- 2) lokalizację na kondygnacji podziemnej budynków parkingów;
- 3) realizację terenów zieleni urządzonej w tym placów zabaw dla dzieci i terenów wypoczynku, oraz terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 4) realizację obiektów małej architektury oraz dróg wewnętrznych, parkingów i zespołów garaży, w tym wielopoziomowych, niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;
- 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

5. Dla terenu 1MW obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30 ust. 1 pkt 2.

**§ 8.1.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 8U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3 i ust. 4 pkt 3;
- 3) budynki usługowe o maksymalnej wysokości na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 5U, 7U i 8U – 12,0 m, na terenach 1U, 3U, 4U i 6U – 9,0 m, garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń ust.4 pkt 3;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych – 3;

- 7) szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 50,0 m;
- 8) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (prześła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z wyjątkiem systemowych ścian warstwowych, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 pkt 1;
- 4) lokalizacji wolnostojących magazynów, oraz baz i składów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 pkt 3.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami;
- 2) lokalizację usług użyteczności publicznej;
- 3) lokalizację na potrzeby prowadzonej działalności usługowej magazynów (hal magazynowych) o maksymalnej wysokości 18,0 m i 4-ch kondygnacjach nadziemnych;
- 4) wszystkie formy i konstrukcje dachów;
- 5) lokalizację wolnostojących reklam;
- 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;
- 7) sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 3U, 4U i 8U;
- 8) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego zakładu przetwórczo - wytwórczego, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) możliwość lokalizacji nowej zabudowy wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym ustępie;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,6;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
- 6) szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 40,0 m;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) dopuszcza się wszystkie formy i konstrukcje dachów krytych wszystkimi materiałami.

6. Dla terenów U obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30 ust. 1 pkt 3.

**§ 9. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1UM do 3UM ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.



2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 i ust. 8 pkt 1 do 4.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 przy realizacji zabudowy usługowej i usługowo -mieszkaniowej ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3, 4 i 9;
- 3) budynki usługowe o maksymalnej wysokości 9,0 m;
- 4) budynki usługowo - mieszkalne o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) usługowej – maksymalnie 0,6,
  - b) usługowo – mieszkaniowej - maksymalnie 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) usługowej – 30 %,
  - b) usługowo – mieszkaniowej - 40 %;
- 7) dachy - wszystkie formy i konstrukcje;
- 8) krycie dachów wszystkimi materiałami;
- 9) budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 10) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowo - mieszkalnych - 3, budynków usługowych – 2;
- 11) szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 50,0 m;
- 12) budynki gospodarcze i garaże swą formą architektoniczną, geometrią dachu, kolorystyką i użytymi materiałami elewacyjnymi winny nawiązywać do budynku usługowo – mieszkalnego lub mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce budowlanej;
- 13) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska;
- 14) w przypadku lokalizacji usług wymagane jest wydzielenie dodatkowych miejsc postojowych według wskaźnika: 3 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach, z wyjątkiem systemowych ścian warstwowych, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;
- 4) lokalizacji baz, składów i magazynów.

5. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) stosowanie jako materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków usługowych, wyłącznie w przypadku pokrycia istniejącej elewacji tymi materiałami;
- 2) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni nie przekraczającej 6,0 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 8,0 m;

- 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu inwestycji i zabudowy;
- 4) prowadzenie robót przy przebudowie i podwyższaniu standardu użytkowego istniejących obiektów w granicy działki.

6. Na działkach ze zlokalizowaną na nich zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

7. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1UM dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego kurnika, bez możliwości jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

8. Dla terenów UM obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30 ust. 1 pkt 4.

9. Dla nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych lokalizowanych na terenach UM w sąsiedztwie dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 8KDD oraz linii kolejowej (prowadzonej w terenach zamkniętych), w wypadku przekroczenia w pomieszczeniach tych budynków dopuszczalnego poziomu hałasu i drgań, ustala się nakaz stosowania skutecznych zabezpieczeń.

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy;
- 2) zachowanie istniejących obiektów szkoły oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4 i ust. 4 pkt 4;
- 4) maksymalną wysokość budynków o funkcji podstawowej – 12,0 m, garaży i budynków gospodarczych – 5,0 m, innych obiektów i urządzeń – 5,0 m;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków – 3;
- 8) szerokość elewacji budynków od 10,0 m do 90,0 m;
- 9) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźnika 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (prześła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding), blachy falistej i trapezowej.

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wszystkie formy i konstrukcje dachów krytych wszystkimi rodzajami materiałów;
- 2) zmianę funkcji obiektów na inną funkcję usług użyteczności publicznej z zakresu: kultury, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, administracji publicznej, turystyki, sportu i rekreacji;
- 3) realizację terenów zieleni urządzonej w tym placów zabaw dla dzieci i terenów wypoczynku, terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych, obiektów i urządzeń sportowych;
- 4) realizację obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 3,0 m, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UKR i 2UKR ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usług kultu religijnego wraz obiektami towarzyszącymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz nakaz zachowania ustaleń § 27 ust. 3.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (przęsła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) budowy ogrodzeń o wysokości powyżej 2,2 m;
- 3) stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych, blachy falistej, trapezowej i innych blach;
- 4) lokalizacji wolnostojących reklam i wolnostojących masztów reklamowych.

4. Dla terenu 2UKR ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 35,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5 i 6;
- 5) maksymalna wysokość kościoła lub innych obiektów powiązanych z kościołem (wieża, dzwonnica) – 25,0 m;
- 6) nowe budynki towarzyszące zabudowie kościoła o maksymalnej wysokości 10,0 m, a budynki gospodarcze i garaże o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków towarzyszących zabudowie kościoła – 3, w tym poddasze użytkowe;
- 8) dachy budynków towarzyszących zabudowie kościoła: dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi (blachodachówka, dachówka bitumiczna).

5. Dla terenu 2UKR dopuszcza się:

- 1) prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych : nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

**§ 12. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego istniejącej zabudowy;
- 2) realizację nowej zabudowy oraz urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,25;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60 %, a przy stosowania nawierzchni z tworzyw sztucznych – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 35,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 6;
- 6) wysokość maksymalna wielofunkcyjnych obiektów sportowych – 15,0 m, innych budynków o funkcji podstawowej - 9,0 m, garaży – 5,0 m;

- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla wielofunkcyjnych obiektów sportowych - 3, innych budynków - 2;
- 8) szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 50,0 m;
- 9) zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na 100 użytkowników.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) budowy od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (prześła), blach i muru pełnego, za wyjątkiem muru z cegły lub kamienia;
- 2) stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych (siding).

4. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych o funkcji zgodnej z funkcją podstawową terenu;
- 3) umieszczanie reklam na obiektach o powierzchni nie przekraczającej 2,0 m<sup>2</sup>;
- 4) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej 15,0 m oraz masztów reklamowych o maksymalnej wysokości 15,0 m.

**§ 13. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się przeznaczenie pod składy, magazyny oraz zabudowę usługową.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy magazynowo – składowej i usługowej, wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, odbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 25,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4;
- 4) budynki o funkcji podstawowej o maksymalnej wysokości 12,0 m, garaże i budynki gospodarcze o maksymalnej wysokości – 5,0 m;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 20 %;
- 7) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych i administracyjno - socjalnych - 3, dla zabudowy magazynowo – składowej – 2;
- 8) szerokość elewacji budynków od 3,0 m do 50,0 m;
- 9) wymagane jest wydzielenie miejsc postojowych według wskaźników:
  - a) dla usług 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe plus 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
  - b) dla zabudowy techniczno – produkcyjnej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wszystkie formy i konstrukcje dachów;
- 2) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy;
- 3) lokalizację wolnostojących reklam i masztów reklamowych o wysokości maksymalnej 15,0 m.

4. Dla terenu PU obowiązują warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 30 ust. 1 pkt 5.

**§ 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 17R ustala się utrzymanie istniejącej funkcji terenów rolniczych.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 2) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;
- 3) likwidacji zadrzewień śródpolnych.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków i obiektów wykorzystywanych w gospodarstwach rolnych, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 6;
- 2) prowadzenie dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) prowadzenie robót budowlanych przy obiektach i sieci infrastruktury technicznej mających na celu zapewnienie ich funkcjonowania i utrzymania w należytym stanie technicznym;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz urządzeń melioracji wodnych i urządzeń wodnych.

4. Przy lokalizacji zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) wysokość budynków wykorzystywanych bezpośrednio do upraw warzywniczych, ogrodnictwa lub szkółkarstwa maksymalnie 6 m, innych w tym gospodarczych – 10,0 m;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 5) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków – 2;
- 6) szerokość elewacji budynków od 6,0 m do 25,0 m.

5. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10R dopuszcza się zalesienie.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6R, 8R i 12R ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, przeciwpowodziowych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RZ do 17RZ ustala się utrzymanie istniejącej funkcji terenów rolniczych – łąk i pastwisk.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) przerywania ciągłości systemu melioracji i drenażu;
- 2) lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3;
- 3) likwidacji zadrzewień śródpolnych.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie dróg dojazdowych do pól, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) prowadzenie robót budowlanych przy obiektach i sieci infrastruktury technicznej mających na celu zapewnienie ich funkcjonowania i utrzymania w należytym stanie technicznym;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych, urządzeń wodnych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZLD i 2ZLD ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze do zalesienia.

2. Zasady zagospodarowania oraz warunki zalesiania terenów, o których mowa w ust. 1 określają przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się przeznaczenie pod zieleni urządzoną.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej w formie parku wraz z infrastrukturą techniczną i małą architekturą funkcjonalnie z nim związanymi;
- 2) maksymalną wysokość obiektów małej architektury: 3,0 m, innych obiektów: 5,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 80%.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) lokalizacje terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 3) prowadzenie sieci, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZW do 10ZW ustala się przeznaczenie pod zieleni nieurządzoną.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie ścieżek pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych;
- 2) prowadzenie wszelkich prac mających na celu pielęgnację i utrzymanie istniejącej zieleni;
- 3) prowadzenie sieci i lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ZL do 19ZL** ustala się utrzymanie istniejących lasów ochronnych.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 zasady zagospodarowania i ochrony należy prowadzić według planu urządzenia lasu zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją terenu, za wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą cmentarza.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki dla zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków - 6,0 m;
- 2) dachy budynków symetryczne dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 20 do 45 stopni, kryte wszystkimi rodzajami dachówek lub materiałami imitującymi;
- 3) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,01;
- 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 5) szerokość elewacji budynków od 10,0 m do 25,0 m;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – 50 %.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe płynące.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz:

- 1) zachowania istniejącej funkcji;
- 2) utrzymania i konserwacji koryta rzeki, potoków i cieków.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji obiektów nie związanych bezpośrednio z utrzymaniem i konserwacją cieków;
- 2) zasypywania;
- 3) składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

4. Dla terenów wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) prowadzenie prac związanych z konserwacją i utrzymaniem koryta, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego;
- 2) lokalizację nowych obiektów inżynierskich umożliwiających ruch pieszki i rowerowy;
- 3) lokalizację urządzeń i obiektów hydrotechnicznych bezpośrednio związanych z utrzymaniem rzeki Trzebyczki oraz jej dopływów.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1E do 6E ustala się przeznaczenie pod urządzenia, obiekty i sieci elektroenergetyczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu elektroenergetycznego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość budynków lub urządzeń – 6,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu – 5 %;
- 4) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się przeznaczenie pod urządzenia i obiekty wodociągów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem systemu wodociągowego oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu – 20%;
- 4) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się przeznaczenie pod urządzenia i obiekty zaplecza komunikacji autobusowej w formie pętli i przystanku autobusowego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem przystanku (pętli autobusowej) pasażerskiej komunikacji autobusowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz modernizację i rozbudowę istniejących obiektów z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) maksymalna wysokość budynków i urządzeń – 5,0 m;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu – 40%;
- 4) dachy budynków – wszystkie formy i konstrukcje kryte wszystkimi materiałami.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 25.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UM i U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu stacji obsługi samochodów osobowych o maksymalnie dwóch stanowiskach.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, łączności publicznej i sygnalizacji, urządzeń przeciwpowodziowych oraz rozbudowę i modernizację istniejących.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie obowiązuje dla legalnych przedsięwzięć istniejących w dniu wejścia w życie planu, działających w oparciu o wydane pozwolenia i decyzje, dla których dopuszcza się rozbudowę lecz nie więcej niż 15% przy zachowaniu wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

5. Zasięg oddziaływania na środowisko działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na wszystkich terenach MN, MW, UM i U nie może przekraczać granicy terenu lub nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

6. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz chowu i hodowli bydła i trzody chlewnej, za wyjątkiem chowu i hodowli w istniejących obiektach oraz na potrzeby własne w liczbie nie wyższej niż 2 DJP, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi, na terenach inwestycji budowlanych ustala się obowiązek zdejmowania humusu i wykorzystania go w biologicznie czynnej części działek budowlanych lub do rekultywacji innych terenów zdegradowanych.

8. W zakresie ochrony powietrza ustala się obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska oraz zaleca się wykorzystywanie do celów grzewczych i związanych z produkcją – paliw ekologicznych (np. energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego).

9. W zakresie ochrony wód podziemnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz odprowadzania ścieków poprzez kanalizację miejską do oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 454 Olkusz – Zawiercie), obowiązuje zakaz:
  - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
  - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
  - c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

10. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się, zgodnie z przywołaną ustawą, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MW obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UM obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UO jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

11. W zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi ustala się, że poziom pól elektromagnetycznych w środowisku nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, UM, i MW obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;



2) dla wszystkich pozostałych terenów w granicach planu, obowiązują dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

12. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz wylewania, zakopywania i składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu oraz składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

13. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) utrzymanie ochrony istniejących pomników przyrody;
- 2) ograniczenie zmiany użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne bądź inne uprawy rolne;
- 3) nakaz utrzymania melioracji wodnych;
- 4) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych.

**§ 26. 1.** Utrzymuje się ochronę istniejących pomników przyrody, oznaczonych graficznie na rysunku planu:

- 1) 2 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) w dzielnicy Bugaj, przy ul. Jałowcowej 15, ustanowione na podstawie Orzeczenia PWRN w Stalinogrodzie z dnia 30 czerwca 1950 r.;
- 2) 2 drzewa gatunku ajlant gruczołkowaty (*Ailanthus altissima*) rosnące przy ulicy Hallerczyków 165, ustanowione na podstawie uchwały Nr XV/217/07 Rady Miejskiej Dąbrowy Górniczej z dnia 10 sierpnia 2007 r.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy i nakazy określone w przywołanych aktach prawnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 27. 1.** W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje się ustaleniami ochrony następujące, oznaczone na rysunku planu graficznie i numerami od 1 do 13, zabytki nieruchome, posiadające wartość historyczną i stanowiące przykłady lokalnej tradycji budowlanej:

- 1) kapliczka słupowa przy ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) kapliczka słupowa przy ul. Idzikowskiego;
- 3) krzyż przydrożny przy ul. Szpakowej;
- 4) budynek kaplicy przy ul. Idzikowskiego; częściowo murowana, otynkowana (cz. zach.), częściowo drewniana, oszalowana, na niskiej podmurówce (cz. wsch.); jednoprzestrzenna, z półkolistą apsydą od zachodu; dach cz. zach. kryty gontem, cz. wsch. papą;
- 5) dom mieszkalny przy ul. Batalionów Chłopskich 10; murowany z kamienia łamanego i cegły, otynkowany, jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty dachówką; eksponowany ceglany detal;
- 6) dom mieszkalny przy ul. Czajkowej 19; częściowo drewniany, początek XX w.;
- 7) dom mieszkalny przy ul. Idzikowskiego 91; ceglano – kamienny, dach dwuspadowy kryty papą;
- 8) dom mieszkalny przy ul. Idzikowskiego 98; drewniany, jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty papą;
- 9) dom mieszkalny przy ul. Idzikowskiego 116; drewniany, oszalowany, na podmurówce z kamienia łamanego; jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty papą;
- 10) dom mieszkalny przy ul. Idzikowskiego 154; drewniany, jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty papą;
- 11) dom mieszkalny przy ul. Idzikowskiego 169; drewniano – murowany, oszalowany, na podmurówce; jednokondygnacyjny, dach dwuspadowy kryty papą;

12) dom mieszkalny przy ul. Przymiarki 55; murowany, nietynkowany; dwukondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, dach dwuspadowy kryty papą; ceglany detal: lizeny, gzymsy, odcinkowe łęki okienne (otwory przebudowane);

13) dom mieszkalny przy ul. Szpakowej 10; murowany z cegły, nietynkowany; jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, dach dwuspadowy kryty blachą i papą; facjatka, ceglany detal: gzymsy, łęki okienne (otwory okienne przebudowane); późniejsze przybudówki otynkowane.

2. Dla zabytków nieruchomych kwalifikujących się do włączenia do wojewódzkiej ewidencji zabytków, wymienionych w ust.1 ustala się:

1) nakaz utrzymania i ochrony obiektu z zachowaniem jego cech stylowych: formy, skali i gabarytów oraz geometrii i pokrycia dachu, podziału architektonicznego elewacji (rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów), z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3;

2) zakaz termorenowacji od zewnątrz elewacji ceglanych, drewnianych oraz posiadających detal architektoniczny oraz stosowania na elewacjach i dachach budynków materiałów budowlanych typu blacha falista, blacha trapezowa, siding, płytki gresowe i blachodachówka.

3. Dla obiektu zabytkowego wymienionego w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się przebudowę oraz odtworzenie stanu pierwotnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Dla zabytków nieruchomych wymienionych w ust. 1 pkt 5 do 13 dopuszcza się:

1) przebudowę w celu podnoszenia standardu użytkowego;

2) odbudowę do stanu pierwotnego;

3) wymianę pokrycia dachu na identyczne (typ i kolor);

4) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na stolarkę o identycznej formie, gabarytach i podziałach;

5) montaż okien dachowych.

5. Dla obiektów zabytkowych wymienionych w ust. 1 pkt 1 do 3 dopuszcza się przeniesienie poza pas drogowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

## **Rozdział 5.**

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

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5U i 1ZP wskazuje się jako tereny przestrzeni publicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 określa się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zakazuje się :

a) lokalizowania nowych wolnostojących reklam wielkogabarytowych i wolnostojących masztów reklamowych,

b) lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

2) nakaz dostosowania elementów małej architektury, słupów ogłoszeniowych, oświetlenia i innych elementów wyposażenia przestrzeni skalą i charakterem do funkcji terenu,

3. Dla terenu 5U obowiązują również ustalenia zawarte w § 8, a dla terenu 1ZP w § 17.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 29. Dla pomników przyrody oznaczonych graficznie na rysunku planu:

1) 2 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) w dzielnicy Bugaj, przy ul Jałowcowej 15, ustanowione na podstawie Orzeczenia PWRN w Stalinogrodzie z dnia 30 czerwca 1950 r.;

- 2) 2 drzewa gatunku ajlant gruczołkowaty (*Ailanthus altissima*) rosnące przy ulicy Hallerczyków 165, ustanowione na podstawie uchwały Nr XV/217/07 Rady Miejskiej Dąbrowy Górniczej z dnia 10 sierpnia 2007 r.

obowiązują zakazy i nakazy określone w przywołanych aktach prawnych.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 30.** 1. Scalenia nieruchomości i ponownego podziału na działki gruntu dokonywać należy w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dla terenów MN minimalna powierzchnia działki gruntu przy lokalizacji:
  - a) budynków wolnostojących – 600,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m,
  - b) zabudowy bliźniaczej – 400,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 14,0 m,
  - c) zabudowy szeregowej – 250,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 8,0 m;
- 2) dla terenów MW minimalna powierzchnia działki gruntu – 1.000,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;
- 3) dla terenów U minimalna powierzchnia działki gruntu - 800,0 m<sup>2</sup>, przy minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m;
- 4) dla terenów UM minimalna powierzchnia działki gruntu – 800,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 18,0 m;
- 5) dla terenu PU minimalna powierzchnia działki gruntu – 4000,0 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m;
- 6) dla wszystkich terenów ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ma zawierać się w przedziale od 45 do 100 stopni.

2. Minimalna powierzchnia i szerokość frontu działki o której mowa w ust. 1 nie dotyczy wydzielanie działek w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, pod urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

### **Rozdział 8.**

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

**§ 31.** 1. W zagospodarowaniu terenów położonych w granicach obszaru oddziaływania cmentarza, oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązuje:

- 1) do 50,0 m zakaz wznoszenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywnościowe;
- 2) od 50,0 do 150,0 m dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków, które będą podłączone do sieci wodociągowej.

2. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z zasadami określonymi na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. Dla budynków lokalizowanych na terenach przyległych do terenów leśnych obowiązuje minimalna odległość od granicy lasu określona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

4. Ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów przyległych do powierzchniowych wód, określonych na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

5. Przy lokalizacji nowych oraz rozbudowie i nadbudowie istniejących obiektów budowlanych, zlokalizowanych w granicach pokazanego graficznie na rysunku planu obszaru możliwego występowania zjawisk krasowych, obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

**Rozdział 9.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 32.** 1. Obszar planu obsługiwany jest z istniejącego układu dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych, uzupełnionego w niezbędnym zakresie o planowane do realizacji nowe ulice.

2. Powiązania z zewnętrznym układem drogowo – ulicznym zapewnia się poprzez istniejące, modernizowane do wymaganych parametrów ulice klasy zbiorczej i lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL i 7KDL.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ1/2 przeznacza się na drogę publiczną o funkcji ulicy zbiorczej wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – od 13,0 m do 31,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
- 4) w zakresie wyposażenia w urządzenia ruchu pieszego i rowerowego: co najmniej jednostronnie chodnik dla pieszych i dwukierunkowa ścieżka rowerowa, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo – rowerowy.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL1/2 do 7KDL1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic lokalnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej co oznacza, że przy modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDL1/2, 3KDL1/2 i 6KDL1/2 – 12,0 do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 4KDL1/2 – 10,0 do 23,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 7KDL1/2 – 12,0 m,
  - d) 2KDL1/2 i 5KDL1/2 – 8,0 do 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia jednoprzestrzenna o dwóch pasach ruchu;
- 4) co najmniej jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się jednostronny ciąg pieszo - rowerowy.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD1/2 do 28KDD1/2 przeznacza się na drogi publiczne o funkcji ulic dojazdowych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej co oznacza, że przy realizacji nowych i modernizacji lub przebudowie istniejących ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDD1/2, 2KDD1/2, 3KDD1/2 i 4KDD1/2 – 10,0 m,
  - b) 5KDD1/2 – 13,0 do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 6KDD1/2 – 7,0 do 16,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 7KDD1/2 – 8,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 8KDD1/2 – 8,0 do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 9KDD1/2 – 10,0 do 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 10KDD1/2 – 7,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) 11KDD1/2, 12KDD1/2, 13KDD1/2, 14KDD1/2, 17KDD1/2 i 20KDD1/2 - 8,0 m,
  - i) 15KDD1/2 i 19KDD1/2 – 5,0 do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) 16KDD1/2 – 6,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) 18KDD1/2 – 7,0 do 9,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

- l) 21KDD1/2 – 8,0 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- m) 22KDD1/2 – 6,0 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- n) 23KDD1/2 – 8,0 do 21,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- o) 24KDD1/2 i 27KDD1/2 – 10,0 do 14,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- p) 25KDD1/2 – 8,0 do 24,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- q) 26KDD1/2 – część pasa drogowego o szerokości 3,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- r) 28KDD1/2 – 17,0 do 25,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) jezdnia o dwóch pasach ruchu;

4) dwu lub jednostronny chodnik dla pieszych, dopuszcza się brak wyodrębnienia jezdni i chodników.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 27KDW przeznacza się na drogi niepubliczne o funkcji ulic wewnętrznych; szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDW, 11KDW, 12KDW, 14KDW, 17KDW, 21KDW, 22KDW, 26KDW i 27KDW – 5,0 m,
- 2) 2KDW, 3KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW – 8,0 m,
- 3) 4KDW, 5KDW, 13KDW, 16KDW – 5,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) 6KDW i 20KDW – 6,0 m,
- 5) 7KDW – 10,0 m,
- 6) 15KDW, 19KDW – 5,0 do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) 18KDW, 23KDW, 24KDW – 6,0 do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) 25KDW – 5,0 do 22,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 KPR do 3KPR ustala się przeznaczenie terenu na ciągi pieszo – rowerowe i dojazdy do pól o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Dla terenów wymienionych w ust. 1 do 4 dopuszcza się lokalizację obiektów i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

**§ 34.** Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) prowadzenie nowych sieci w obrębie linii rozgraniczających istniejących i planowanych dróg oraz zieleni;
- 2) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu oraz uwzględniający wymogi ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego;
- 3) obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych, oraz dróg i parkingów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 35.** 1. Ustala się że pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo – komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego (urządzeń hydrantowych) dla obszaru planu realizowane będzie na bazie istniejących sieci wodociągowych, poprzez ich rozbudowę, stosownie do potrzeb.

2. Dopuszcza się realizację ujęć wód podziemnych (studni), zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 36.** 1. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez miejski system kanalizacyjny do istniejącej Oczyszczalni Ścieków "Centrum", zlokalizowanej poza granicą planu, poprzez planowaną kanalizację sanitarną;
  - 2) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się unieszkodliwianie ścieków w obrębie własnej działki za pomocą szczelnych zbiorników bezodpływowych lub poprzez oczyszczalnie przydomowe, z zakazem stosowania oczyszczalni z systemem rozsączania ścieków w gruncie;
  - 3) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia do niej nieruchomości na których unieszkodliwianie ścieków odbywa się poprzez szczelne zbiorniki bezodpływowe (szamba);
  - 4) przy realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków obowiązuje nakaz uwzględnienia warunków hydrogeologicznych zgodnie z warunkami określonymi na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
2. Ustala się, że wody opadowe odprowadzane będą do lokalnych odbiorników zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi przy spełnieniu wymogów określonych zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.

**§ 37.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dostawę ciepła z lokalnych źródeł, z zastosowaniem ekologicznych nowoczesnych technologii zapewniających możliwie najniższą emisję spalin i pyłów oraz posiadającą sprawność energetyczną powyżej 75%;
- 2) dopuszcza się dostawę ciepła z sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, zasilanej z centralnego źródła ciepła.

**§ 38.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dostawa gazu dla nowych odbiorców zlokalizowanych w obszarze opracowania realizowana będzie z istniejącej sieci średniego ciśnienia, po jej rozbudowie stosownie do potrzeb;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

**§ 39.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) bezpośrednią obsługę odbiorców z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po niezbędnej modernizacji oraz z sieci projektowanej;
- 2) dopuszcza się wymianę transformatorów na jednostki o większej mocy na stacjach transformatorowych posiadających odpowiednie warunki techniczne.

**§ 40.** Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

- 1) rozwój telekomunikacji w oparciu o istniejącą i nową sieć z dopuszczeniem obsługi przez różnych uprawnionych operatorów sieci;
- 2) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej w ilości odpowiadającej potrzebom istniejącego i planowanego zainwestowania.

## **Rozdział 11.**

**Stawki procentowe dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu i na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4**

**ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**§ 41. 1.** Dla nieruchomości lub części nieruchomości dla których w planie dokonano zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele budownictwa mieszkaniowego ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % (słownie; trzydzieści procent).

2. Dla wszystkich pozostałych terenów **ustala się** stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1 % (słownie; jeden procent).

---

**Rozdział 12.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 42. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej miasta Dąbrowa Górnicza.

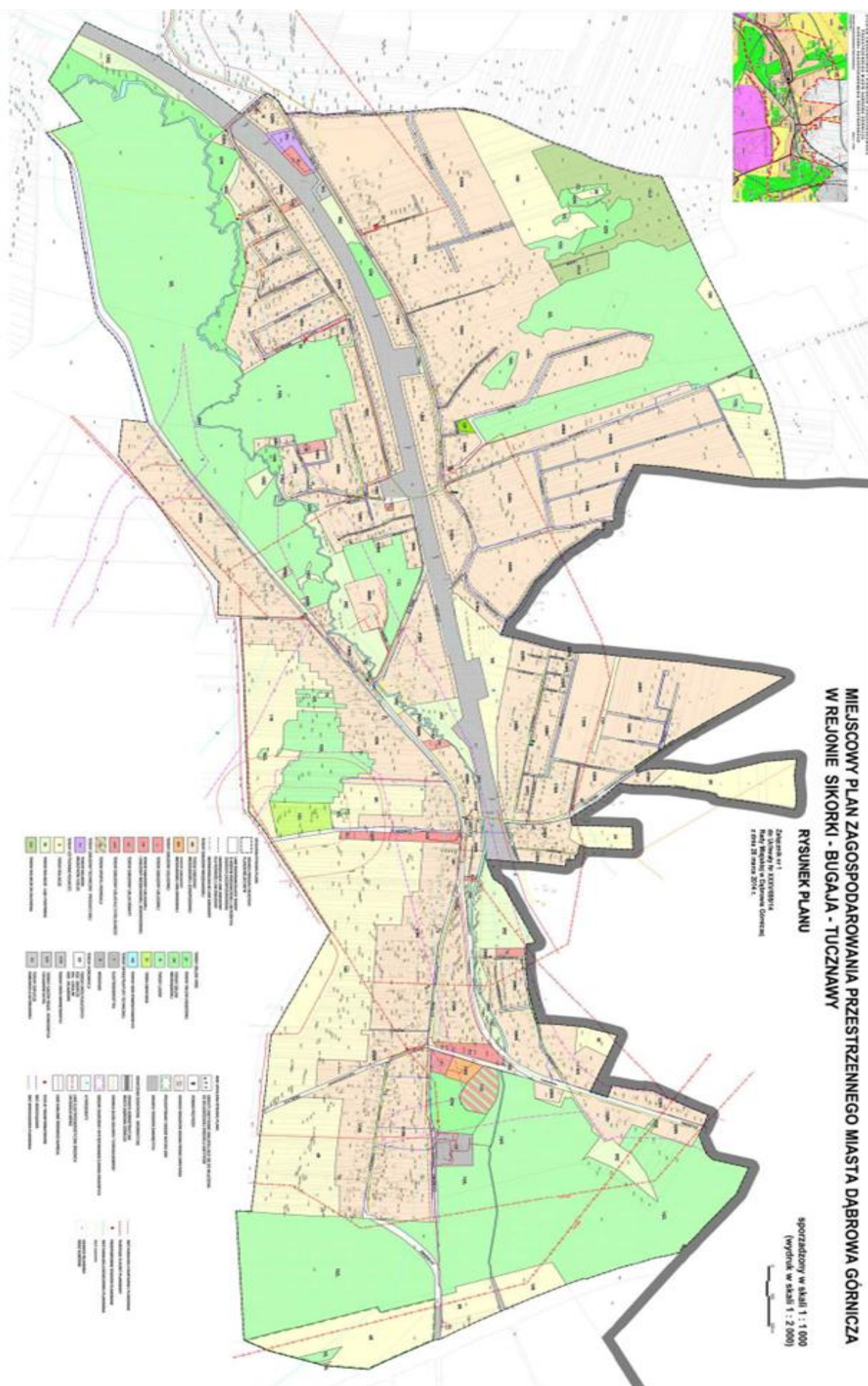
§ 43. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Dąbrowie  
Górniczej

**Agnieszka Pasternak**







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/699/14

Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

z dnia 26 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy”, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z: art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy”, zawartych w dokumentacji prac planistycznych – “Wykazy uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy” (I, II, III, IV i V wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu).

**§ 1.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta, uwag zgłoszonych:

- 1) pod Nr 1 do I wyłożenia (dz. 869/3, 869/5 i 868/1 k.m. 1),
- 2) pod Nr 5 do II wyłożenia (dz. 402/3)

dotyczących przeznaczenia terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Działki, o których mowa w uwagach, zgodnie z ustaleniami drugiej edycji “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza” zlokalizowane są na terenach oznaczonych jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczony na rysunku studium symbolem E16R).

Ponieważ plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu na dzień 24 września 2008 r., tzn. w dniu podjęcia uchwały inicjującej przystąpienie do sporządzania planu miejscowego), a ustalenia studium nie przewidują możliwości lokalizacji na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględnienie uwag byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi należy uznać za uzasadnione.

**§ 2.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta, uwag zgłoszonych:

- 1) pod Nr 54 do I wyłożenia,
- 2) pod Nr 55 do I wyłożenia

dotyczących zmiany klasyfikacji dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu 8KDW, 9KDW, 10KDW, 17KDW, 21KDW i 24 KDW na drogi publiczne (KDD).

Określony w projekcie planu układ dróg w rejonie o którym mowa w uwagach (Bugaj), oparty jest na istniejących podziałach geodezyjnych. Pod drogi wewnętrzne przeznaczono działki o użytkowaniu “dr” (droga), bez zmiany ich szerokości.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, najniższą możliwą klasę techniczną drogi przewidzianą dla dróg publicznych jest droga klasy dojazdowej, dla której najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10,0 m.

W wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi klasy D winno wykonać się plac do zawracania samochodów o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Żadna z dróg wewnętrznych, o których mowa w uwagach nie spełnia parametrów wymaganych dla dróg publicznych określonych w przywołanym rozporządzeniu.

W celu zapewnienia wymaganych dla dróg publicznych parametrów technicznych, należałoby poszerzyć ich linie rozgraniczające oraz wyznaczyć place do zawracania kosztem istniejących działek, niektórych już zabudowanych i zagospodarowanych.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w art. 93 ust. 3 definiuje dostęp do drogi publicznej: *“za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem”*.

Wynika z powyższego, że nie ma obowiązku wyznaczenia dróg publicznych dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej. Obsługa komunikacyjna może być zapewniona również poprzez drogi wewnętrzne.

Nieuwzględnienie uwag należy uznać za uzasadnione.

**§ 3.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, uwag zgłoszonych:

1) do I wyłożenia:

- a) pod Nr 17,
- b) pod Nr 19,
- c) pod Nr 20,
- d) pod Nr 21,
- e) pod Nr 30,
- f) pod Nr 34,
- g) pod Nr 35,
- h) pod Nr 37,
- i) pod Nr 41,
- j) pod Nr 42,
- k) pod Nr 43,
- l) pod Nr 44,
- m) pod Nr 45,
- n) pod Nr 46,
- o) pod Nr 47,
- p) pod Nr 52,

2) do IV wyłożenia pod nr 4

dotyczących sprzeciwu wobec prowadzenia ul. Przymiarki w kierunku wschodnim (do strefy ekonomicznej – jak określa się w uwagach), wyznaczenia linii rozgraniczających dla ul. Przymiarki o szerokości od 7 m do 24 m oraz braku połączenia w projekcie planu ul. Stanisława z ul. Przymiarki przez tereny leśne.

W projekcie planu przyjęto, że linie rozgraniczające ulicy Przymiarki zawierać się będą w granicach działki Nr 699 i 1099 (własność Gminy Dąbrowa Górnicza).

Tak wyznaczone linie rozgraniczające nie naruszają własności osób posiadających działki przy ul. Przymiarki. Wschodni odcinek ulicy Przymiarki prowadzony jest po działce, której szerokość wynosi maksymalnie 24 m. Nie oznacza to, że ulica, a właściwie jej jezdnia będzie też miała taką szerokość. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

jezdni dwupasowej ulicy klasy dojazdowej może mieć szerokość 4,50 m lub do 5,50 m (poza terenem zabudowy).

Przedłużenie ul. Przymiarki w kierunku wschodnim nie jest podyktowane koniecznością zapewnienia dostępności do "strefy ekonomicznej", lecz dostępności do terenów zielonych charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi. Ruch związany z tymi terenami jest niewielki i ma raczej charakter ruchu rowerowego, a nie ciężkiego ruchu samochodowego.

Nieruchomości, przez które prowadzona jest w kierunku wschodnim ul. Stanisława są to grunty Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych i w ewidencji gruntów oznaczone jako lasy (użytek – Ls). W aktualnym planie urządzania lasu Nadleśnictwa Siewierz na mapie gospodarczej grunty te określone są jako las, bez oznaczenia, że w tym miejscu prowadzona jest jakakolwiek droga.

W ramach prac nad projektem niniejszego planu miejscowego przygotowano wniosek do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na inne cele ( w tym pod realizację układu drogowego). Minister nie wyraził takiej zgody. Sprzeczne z prawem jest przeznaczanie gruntów leśnych na inne cele bez wcześniejszej zgody Ministra Środowiska (dla gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa) lub Marszałka Województwa Śląskiego.

Uwzględniając powyższe nieuwzględnienie uwag uznać należy za zasadne.

**§ 4.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 15 dotyczącej szerokości linii rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 23 KDD 1 /2.

Linie rozgraniczające drogi, o której mowa w uwadze określono zgodnie z granicami nieruchomości (własność Gmina Dąbrowa Górnicza, użytek – dr).

W granicach linii rozgraniczających drogi jest miejsce nie tylko na jezdnię, lecz również urządzenia ruchu pieszego (chodniki, wejścia, zejścia w formie schodów itp.), które są integralną częścią drogi.

Tak więc, lokalizacja istniejących schodów wejściowych do kościoła w granicach terenu przeznaczonego na drogę nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie i nie uniemożliwia ich użytkowania oraz prowadzenia ewentualnych robót budowlanych związanych z ich utrzymaniem w należytym stanie technicznym.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 5.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 53 dotyczącej wszczęcia procedury umożliwiającej :

- zdjęcie klauzuli terenu zamkniętego dla : dz. 233 obręb Tucznawa, dz. 82/2 obręb Bugaj, dz. 637 obręb Sikorka w celu uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego drogi gminnej łączącej ul. Hallerczyków z ulicą Batalionów Chłopskich
- ujawnienie własności Skarbu Państwa na działkach dz. 233 obręb Tucznawa, dz. 82/2 obręb Bugaj, dz. 637 obręb Sikorka
- komunalizację z mocy prawa w/w terenów (art. 5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. "Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawie o pracownikach samorządowych) lub podjęcie innych działań prawnych umożliwiających geodezyjne wydzielenie działki na lokalizację drogi publicznej

oraz jako alternatywę uwzględnienie w planie innego publicznego połączenia drogowego KDD pomiędzy ul. Hallerczyków a ul. Batalionów Chłopskich.

Uwaga w części dotyczącej wszczęcia procedury zmiany granic kolejowych terenów zamkniętych nie dotyczy wprost ustaleń planu, a sama procedura nie leży w kompetencjach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza możliwości zapewnienia połączenia drogowego, o którym mowa w uwadze wskazuje, że połączenie to nie jest możliwe bez znaczącej ingerencji w zabudowane i zagospodarowane nieruchomości osób prywatnych lub droga łącząca ul. Hallerczyków z ul. Batalionów Chłopskich prowadzona musiałaby być przez teren gminy Łazy.

Każde z tych rozwiązań jest rozwiązaniem co najmniej kontrowersyjnym, natomiast dodatkowo drugie rozwiązanie nie jest możliwe na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na to, że plan nie może ustalać przeznaczenia terenu poza granicą planu, a Prezydent Miasta nie może planować inwestycji na terenie innej gminy.

§ 6. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w całości przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do II wyłożenia pod Nr 6 dotyczącej szerokości linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDW.

Droga, o której mowa w uwadze prowadzona jest śladem istniejącej drogi gruntowej zlokalizowanej na nieruchomości gruntowej o zmiennej szerokości od 2,60 m do 4,30 m.

Planowana droga ma charakter niepublicznej drogi wewnętrznej o określonej w projekcie planu szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m. Oznacza to jej poszerzenie w stosunku do stanu istniejącego o pas gruntu o szerokości od 0,70 m do 2,40 m.

Taka szerokość jest minimalną szerokością określoną na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

*“§ 14. 1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojsię i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m.*

*2. Dopuszcza się zastosowanie dojsię i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszcy oraz ruch i postój pojazdów”.*

Droga 17KDW zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie granicy administracyjnej Dąbrowy Górniczej z Gminą Łązy (wschodnia granica działki jest granicą administracyjną). Ustalenia planu nie mogą dotyczyć terenów zlokalizowanych poza granicą planu miejscowego określonego w uchwale Nr XXX/521/08 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 24 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki, Bugaja, Tucznawy, jak również niezgodne z przepisami prawa jest obejmowanie ustaleniami planu terenów położonych w granicach innej gminy. Nie jest więc możliwe poszerzenie drogi po jej wschodniej stronie, a więc już na terenie Gminy Łązy.

Dostęp do drogi publicznej poprzez tę drogę zapewnia się 10-ciu nieruchomościom gruntowym, przy czym tylko dwie z nich są w chwili obecnej zabudowane budynkami mieszkalnymi. Przy występowaniu o decyzję o pozwolenie na budowę dla pozostałych, wymagane będzie spełnienie warunku zapewnienia dostępu do drogi publicznej, o którym mowa powyżej.

Proponowane w projekcie planu rozwiązanie zapewnia spełnienie tego warunku, niezależnie od poczyną gminy Łązy w zakresie ewentualnego poszerzenia pasa drogowego na jej terenie. Na dzień dzisiejszy nie jest możliwe określenie czasokresu tych działań, ani nie jest możliwe stwierdzenie, czy takie działania będą podejmowane.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

§ 7. Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 51 dotyczącej powiększenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na dz. 23 (po podziale 23/8).

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w części dotyczącej możliwości zalesienia działki od strony linii kolejowej.

Południowa część działki, o której mowa w uwadze, zgodnie z ustaleniami “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dąbrowa Górnicza – II edycja” zlokalizowana jest na terenie oznaczonym jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczony na rysunku studium symbolem E12R).

Ponieważ plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu na dzień 24 września

2008 r., tzn. w dniu podjęcia uchwały inicjującej przystąpienie do sporządzania planu miejscowego), a ustalenia studium nie przewidują możliwości lokalizacji na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwzględnienie uwagi w tej części byłoby niezgodne z ustaleniami studium.

**§ 8.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do I wyłożenia pod Nr 40 dotyczącej braku zgody na przekwalifikowanie działki rolnej o numerze ewid. gruntów 193/2 k.m. 4 arkusz 5a na działkę budowlaną.

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w części dotyczącej odtworzenia drogi dojazdowej do działki wnoszącej uwagę.

Prezydent Miasta wystąpił ponownie do Ministra Środowiska o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i uzyskał wymaganą prawem zgodę. W związku z tym układ komunikacyjny w tym rejonie został przeprojektowany w taki sposób, że drogą publiczną prowadzoną m. in. po działce nr 281 zapewniony jest dostęp do działki składającej uwagę (oznaczona na rysunku planu symbolem 9KDD1 /2).

Przy sporządzaniu aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza, składający uwagę do projektu planu, złożył wniosek do studium (po ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta o przystąpieniu do jego sporządzania) o przekwalifikowaniu działki nr 193/2 z działki rolnej na działkę budowlaną i wprowadzenie na tych terenach funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej (wniosek Nr 86 w Wykazie wniosków do Studium). Wniosek został uwzględniony.

Ponieważ plan miejscowy winien być zgodny z ustaleniami studium (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu na dzień 24 września 2008 r., tzn. w dniu podjęcia uchwały inicjującej przystąpienie do sporządzania planu miejscowego) naturalną konsekwencją uwzględnienia tego wniosku w studium, jest przeznaczenie tej działki na cele mieszkaniowe (MN) w projekcie planu.

Projekt planu z nowo zaprojektowanym układem komunikacyjnym, oraz utrzymanym przeznaczeniem działki wnoszącej uwagę pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (IV wyłożenie). Do tego rozwiązania nie wniesiona została żadna uwaga (w tym nie została ponowiona uwaga składającego do I wyłożenia).

Podkreślić tutaj należy, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *“Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”*

Tak więc wyłącznie od właściciela nieruchomości zależy kiedy i czy w ogóle zagospodaruje działkę zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Przeznaczenie w planie miejscowym tej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej nie oznacza, że automatycznie z dniem wejście w życie planu miejscowego zmianie ulegnie wysokość podatku od nieruchomości naliczanego dla tej nieruchomości gruntowej. Dopiero faktyczna zmiana sposobu użytkowania będzie skutkować zmianą naliczanego podatku.

Działka, o której mowa w uwadze ma szerokość około 20 m, a więc jest to wielkość wystarczająca dla lokalizacji na niej zabudowy mieszkaniowej. Żadne z ustaleń planu nie dyskwalifikuje tej działki jako działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; powierzchnia działki (ok. 33 ary) pozwala na jej wtórny podział na co najmniej 4 nowe działki budowlane.

W świetle powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 9.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do IV wyłożenia pod Nr 3 dotyczącej zmiany przeznaczenia dz. 365/1 z terenu U (tereny zabudowy usługowej) na PU (tereny składów, magazynów i usług).

Prezydent miasta uwzględnił uwagę w części dotyczącej możliwości budowy na tej nieruchomości hali magazynowej.

Działka (łącznie z sąsiednią będącą również własnością składającego uwagę) położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Działalność prowadzona na tym terenie, wzbudzała szereg kontrowersji, co objawiało się skargami okolicznych mieszkańców. Mając na uwadze potencjalną możliwość negatywnego oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe, uzasadnione jest utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia tej nieruchomości na działalność usługową, co w związku z ustaleniami projektu planu zawartymi w § 25:

1. *Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.*

2. *Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UM i U dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie z zakresu stacji obsługi samochodów osobowych o maksymalnie dwóch stanowiskach.*

winno ograniczyć do minimum uciążliwość dla sąsiedniej zabudowy.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 10.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do IV wyłożenia pod Nr 6 dotyczącej:

- 1) "dotyczy § 6.2.16 w brzmieniu: "ustala się zapewnienie stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki w ilości minimum 2 stanowiska: - prosimy o zmianę zapisów na "minimum 1 stanowisko", gdyż nie planujemy zakupu samochodu, a jedynie pragniemy umożliwić dzieciom przyjazd do nas na działkę. Przeznaczenie ok. 11 m<sup>2</sup> (powierzchnia jednego stanowiska) powierzchni zielonej na miejsce postojowe, które i tak nie zostanie wykorzystane, uważamy za bezzasadne, a i dla nas kosztowne;"
- 2) "warunkujemy zgodę na zajęcie fragmentu naszej działki pod planowany pas drogowy (obszar 28KDW) i wyznaczenie linii zabudowy (wg rysunku mpzp) sprzedaż nam na zasadzie pierwokupu działki leśnej nr 201 o szerokości 12 m (na załączniku rysunkowym fragment zaznaczony na czerwono). Odsprzedaż nam wnioskowanego obszaru traktujemy jako zadośćuczynienie za degradację jakości i, co za tym idzie, obniżenie wartości naszej działki, na co wskazują naszym zdaniem zapisy "Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza dla terenów położonych w rejonie Sikorki, Bugaja, Tucznawy", w którym czytamy o niekorzystnych skutkach realizacji ustaleń tegoż planu dla środowiska na terenie, na którym znajdują się nasze działki (obszar zobrazowany w "Prognozie..." zakreskowanie liniami poziomymi). Ponadto odsprzedaż nam wnioskowanego dwunastometrowego pasa działki nr 201 pozwoli Miastu na redukcję kosztów utrzymania tego fragmentu działki;"
- 3) "W przypadku braku zgody na odsprzedaż omawianego wyżej fragmentu działki nr 201 o szerokości 12 m wnosimy o włączenie do naszej działki odlepiętego pasa działki leśnej nr 201 o szerokości ok. 3 m (zgodnie z naszymi uwagami do III wyłożenia projektu MPZP). Jednocześnie zauważamy, że MPZP nie rozwiązuje do końca problemu zabudowy naszej działki, a jedynie ustala zajęcie terenu naszej działki na poczet pasa drogowego oznaczonego symbolem 28KDW. Nie możemy zgodzić się na tak niejednoznaczne i wciąż nie zamykające omawianej kwestii rozwiązanie, ponieważ, jak nam wiadomo (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690)), dom można budować w odległości 12 m od granicy lasu, a "granicą lasu" w rozumieniu przywołanych przepisów, jest granica działki spełniającej warunki wskazane w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2005 r. nr 45, poz., 435). Zatem samo przeznaczenie w mpzp fragmentu działki nr 201 na cele zabudowy mieszkaniowej (15MN) nie zamyka problemu zabudowy. Konieczne jest odlesienie tego obszaru. Z informacji uzyskanych od autora mpzp, w czasie dyskusji publicznej w dniu 08.08.2013 r., istnieje już zgoda Ministra na przeznaczenie pasa 12 m działki nr 201 na zmianę użytkowania gruntów leśnych na nieleśne, obecnie we własności Skarbu Państwa, a w zarządzie Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza. Jednakże aby zapisy mpzp nabrały realnego kształtu wspomniany wydzielony obszar musi zostać "odlesiony" przez obecnego właściciela (Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej). Problem dostrzegamy w braku deklaracji o odlesieniu od Pana Prezydenta. Mamy obawy, czy takie nastąpi, obawy które potwierdził przedstawiciel Urzędu Miasta Dąbrowy Górniczej, w czasie wspomnianej dyskusji informując,

że zarządca działki nr 201 (obecnie Prezydent Miasta Dąbrowy Górniczej) może nie chcieć jej “odleścić”, jeżeli nie będzie to leżało w jego interesie. Zatem my, jako właściciele działek nr 200/1 i 200/2, możemy nigdy nie mieć możliwości wybudowania się na swojej działce, z uwagi na przywołane wyżej zapisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W obliczu przedstawionych faktów postulujemy poczynienie przez Pana Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej zobowiązania do podziału działki nr 201 na dwie działki zgodnie z rysunkiem mpzp oraz przeprowadzenie tzw. “odlesienia”. Dopiero to da nam gwarancję możliwości na późniejszą zabudowę na naszych działkach.”

Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie przedłużenia na rysunku planu projektowanej kanalizacji sanitarnej - “na rysunku przedstawiono plany prowadzenia planowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Ujęto w niej poprowadzenie tej sieci tylko do granic działek nr 202 i 172/8 w pasie drogowym opisanym symbolem 28KDW (ul. Grabowa). Prosimy o wydłużenie planowanej sieci kanalizacji sanitarnej do końca działki nr 200/1, z podaniem terminu budowy kanalizacji;”

Ustalenia planu dotyczące miejsc postojowych na działce nie określają ich lokalizacji jak również rodzaju nawierzchni. Oznacza to, że miejsca postojowe nie muszą mieć nawierzchni wykonanej z betonu asfaltowego, asfaltu czy kostki betonowej; można je wykonać w formie trawnika z odpowiednio przygotowanym podłożem. Tak wykonane nie będą zmniejszały powierzchni biologicznie czynnej działki.

Uwagi zgłoszone w pkt 3 i pkt 4 dotyczą działań, których nie reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trybie sporządzania projektu planu uzyskano wymaganą zgodę Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia części dz. 201 (grunty leśne) przylegającą bezpośrednio do działek składającego uwagę na cele nieleśne (pas o szerokości 12,0 m). Tę część działki Nr 201 włączono do terenów zabudowy mieszkaniowej (15MN).

Tak więc, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych spełnione zostały wszystkie warunki do dalszych działań mających na celu inne zagospodarowanie tych terenów (zgodnie z planem miejscowym).

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

**§ 11.** Nie uwzględnia się, nieuwzględnionej w części przez Prezydenta Miasta, uwagi zgłoszonej do IV wyłożenia pod Nr 9 dotyczącej zmiany przebiegu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW w taki sposób, by nie przebiegała przez działkę nr 280 będącą własnością składającego uwagę, natomiast składający uwagę proponuje przesunąć ją na działki nr 151, 152 i 153 należące do Gminy Dąbrowa Górnicza.

Droga o symbolu 6KDW (składający uwagę błędnie odczytał oznaczenie drogi; rzeczywiste oznaczenie na rysunku planu do IV wyłożenia drogi, o której mowa w uwadze to 28KDW, a nie 6KDW) na odcinku od ul. Grabowej do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW została usunięta z ustaleń planu, co pozwoliło Prezydentowi Miasta uwzględnić uwagę w części dotyczącej działki nr 280.

Usunięcie z ustaleń planu wspomnianego wyżej odcinka drogi 6KDW (zgodnie z rysunkiem planu 28KDW) spowodowane zostało uwzględnieniem przez Prezydenta Miasta innych uwag kwestionujących potrzebę połączenia ul. Grabowej z planowanym w zachodniej części obszaru planistycznego układem drogowo – ulicznym (do ul. Sokolskiej), a także uwag dotyczących sięgacza od ul. Hallerczyków (oznaczony na rysunku planu symbolem 22KDW).

Wszystko to spowodowało konieczność przerwania ciągu drogi na odcinku, o którym mowa w uwadze i uczyniło bezprzedmiotowym kwestię jej przesunięcia.

Rozwiązanie to było przedmiotem V wyłożenia, do którego nie złożono żadnej uwagi.

Wobec powyższego nieuwzględnienie uwagi uznać należy za uzasadnione.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/699/14

Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

z dnia 26 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z: art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w oparciu o “Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu” rozstrzyga się, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza w rejonie Sikorki - Bugaja - Tucznawy” miasto Dąbrowa Górnicza poniesie wydatki na następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

- a) realizację sieci wodociągowej,
- b) realizację sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) realizację gminnych dróg publicznych.

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

- a) budżet miasta,
- b) fundusze pomocowe (dotacje i pożyczki z funduszy krajowych, pomocowe fundusze unijne),
- c) partnerstwo publiczno – prywatne.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie od roku 2014, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określane w budżetach rocznych.