



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 czerwca 2026 r.

Poz. 3516

UCHWAŁA NR XXXVI/364/26 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 25 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana w Zabrze – Etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 roku poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, w związku z Uchwałą Nr XXXIII/427/08 z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana w Zabrze

Rada Miasta Zabrze
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu
4 lipca 2011 r. (uchwała nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrze)
i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana
w Zabrze – Etap II

Rozdział 1. **Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w północnej części miasta Zabrze w obrębie dzielnicy Rokitnica.

2. Ustaleniami planu są:

- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej Uchwały Rady Miasta Zabrze,
- 2) załączniki do niniejszej Uchwały stanowiące jej integralną część:
 - a) załącznik nr 1 (załącznik graficzny) – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w skali 1:25000 uchwalonym w dniu 4 lipca 2011 roku (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrze) z naniesionymi granicami opracowania planu miejscowego,
 - b) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
 - c) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,

- d) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Tekstowe ustalenia planu, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt. 1, zawierają następujące działy i rozdziały niniejszej uchwały:

1) DZIAŁ I: USTALENIA WPROWADZAJĄCE

- Rozdział 1: Przepisy wstępne
- Rozdział 2: Definicje

2) DZIAŁ II: USTALENIA OGÓLNE

- Rozdział 3: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- Rozdział 4: Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 5: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- Rozdział 6: Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- Rozdział 7: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
- Rozdział 8: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- Rozdział 9: Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

3) DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- Rozdział 10: Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

4) DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE.

2. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące prawo miejscowe:

- 1) granicę opracowania planu miejscowego,
- 2) linie regulacyjne:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - c) obowiązująca linia zabudowy.
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu cyfrowego wskazującego numer terenu oraz symbolu literowego wskazującego podstawowe przeznaczenie terenu,
- 4) granice zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) zasięg obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 „Zbiornik Bytom”;
 - b) projektowana granica obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 „Bytom”,
 - c) zasięg złoża węgla kamiennego WK 331 Bobrek-Miechowice.
- 5) oznaczenia inne:
 - a) wieża widokowa, dominanta przestrzenna;
 - b) granica zasięgu placu miejskiego, pierzeje eksponowane przy miejscach i przestrzeniach publicznych;

c) kierunki osi widokowych, pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych;

3. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w ust. 2 i 3 zawiera oznaczenia informacyjne:

1) obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej:

a) stanowisko archeologiczne SA-17 (96-45) zlokalizowane poza granicami planu miejscowego,

2) istniejąca infrastruktura techniczna:

a) sieć ciepłownicza,

b) sieć elektroenergetyczna w tym napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV,

c) sieć gazowa,

d) sieć wodociągowa.

Rozdział 2.

Definicje

§ 3. 1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zabrze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze składającą się z części tekstowej (tekst planu) wraz z załącznikami;
- 3) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu stanowiącą jego integralną część i zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia dotyczące obszaru objętego Uchwałą;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą jego integralną część będącą załącznikiem nr 1;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć część powierzchni planu wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu o odrębnie nadanym symbolu;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalenia planu określające przeważający sposób przeznaczenia terenu dla zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów, któremu są podporządkowane inne sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, określone jako przeznaczenie uzupełniające. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia podstawowego jest powierzchnia przeznaczenia podstawowego. **Powierzchnię przeznaczenia podstawowego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce budowlanej lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek budowlanych do których inwestor ma tytuł prawny i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia podstawowego. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego stanowi jedyny parametr do obliczenia dopuszczalnej ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem podstawowym inne przeznaczenie wskazane w ustaleniach planu, które nie jest przeważającym sposobem zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia uzupełniającego jest powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego. **Powierzchnię przeznaczenia uzupełniającego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce budowlanej lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek budowlanych do których inwestor ma tytuł prawny

i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Limity ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie obejmują infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, izolacyjnej, innej. Przeznaczenie uzupełniające stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji.

- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą, określającą maksymalny zasięg zabudowy budynkami z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na max. 2,0 m.: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej. Zapisy określające nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, wiat śmietnikowych w linii ogrodzenia, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m;
- 17) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży, parkingów, wydzielonych miejsc dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe wzdłuż ulic oraz miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą, określającą obowiązujące usytuowanie ścian budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linię schodów wejściowych do budynków, pochylni i urządzeń dla niepełnosprawnych oraz na max. 1,50 m: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściem, ryzalitów, oraz inne detale wystroju architektonicznego oraz elementy zagospodarowania o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 19) **urządzeniu reklamowym, tablicy reklamowej, szyldzie, reklamie** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, tablicę reklamową, szyldzie, reklamie o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o przeznaczeniu terenów:

- 1) **Usług** – należy przez to rozumieć:
 - a) **usługi administracji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność administracji, w tym publicznej, prowadzenia wynajmu pomieszczeń biurowych;
 - b) **usługi edukacji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako edukacja i obejmujące działalność przedszkoli, szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponad gimnazjalnych, szkół policealnych i wyższych oraz pozaszkolne formy edukacji i działalność wspomagającą edukację,
 - c) **usługi handlu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny z wyłączeniem handlu paliwami, pojazdami samochodowymi, motocyklami i skuterami;
 - d) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką, działalność wystawiennicza, działalność bibliotek, archiwów, muzeów oraz pozostała działalność związana z kulturą oraz działalność związana z obiektami kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi i działalność społecznych, samorządowych i rządowych jednostek, zakładów i ośrodków kultury;

- e) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usług turystyki w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego, usługi organizatorów turystyki, pośredników i agencji turystycznych, usługi hotelarskie;
 - f) **usługi gastronomii** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi związane z wyżywieniem np. restauracje, bary;
 - g) **usług towarzyszących** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów związane bezpośrednio z przeznaczeniem podstawowym wskazanym w ustaleniach planu, realizowane jako usługi handlu, handel detaliczny z wyłączeniem handlu paliwami, pojazdami samochodowymi, motocyklami i skuterami, a także usługi gastronomii, działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwa podatkowego, działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związanego z nią doradztwa technicznego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reklamy, fotografii, fryzjerstwa, kosmetyki, usługi tłumaczenia i nauki języków obcych, działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych, przedszkola, inne zakłady opieki dziennej nad dziećmi, pozaszkolne formy edukacji artystycznej, sportowej, praktyki lekarskie i związane z opieką zdrowotną, działalność fizjoterapeutyczna, paramedyczna oraz praktyka pielęgniarek i położnych, weterynarii, inne usługi wspomagające działalność gospodarczą związaną z przeznaczeniem podstawowym wskazanym w ustaleniach planu;
 - h) **usług zdrowia** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako opiekę zdrowotną i pomoc społeczną (z wyjątkiem szpitali) w tym działalność praktyk lekarskich i innych związanych z opieką zdrowotną, pomocą społeczną oraz działalność samorządowych i rządowych jednostek, zakładów i ośrodków zdrowia;
- 2) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako sport, rozrywka i rekreacja, zakłady wzajemne oraz działalność samorządowych, społecznych i innych jednostek, zakładów i klubów prowadzących działalność sportową, w tym sport, rekreacja wodna; paramedyczna;
- 3) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleni istniejącą i projektowaną, stanowiącą element kompozycji architektonicznej lub kompozycji urbanistycznej terenu i obejmującą zespoły drzew, krzewów oraz trawników, zieleni towarzyszącą ciągom komunikacyjnym i pieszym, obiekty małej architektury oraz urządzenia i obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym boiska bez trybun. Zieleni urządzona może mieć charakter:
- a) **zieleni urządzonej parkowej** obejmującej obiekty małej architektury, ciągi spacerowe, miejsca dosiedzenia, miejsca piknikowe, trawniki;
 - b) **zieleni urządzonej rekreacyjnej** obejmującej małe boiska, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci, itp.; przewadze otwartych terenów zieleni i trawników;
- 4) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia, obiekty, sieci podziemne i nadziemne, dostarczające gaz, energię elektryczną, ciepło, wodę, sygnał telefoniczny, teleinformatyczny, radiowy, telewizyjny oraz odbierających ścieki sanitarne, wody opadowe i roztopowe, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio wskazanemu przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełniającemu;
- 5) **infrastruktury komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć: ulice, dojazdy, dojścia, przyjezdniowe zatoki, miejsca przystankowe, miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo-rowerowe, oświetlenie uliczne, instalacje regulacji i bezpieczeństwa ruchu i inne urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) **infrastruktury wodnej** – należy przez to rozumieć: zbiorniki i infrastrukturę związane z odprowadzaniem i retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych.
3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszym paragrafie, a występujących w tekście Uchwały obowiązują definicje znajdujące się w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu miejscowego o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Tereny mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym.

3. Wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne wówczas, gdy na przedmiotowej działce lub zespole sąsiadujących ze sobą działek, do której inwestor posiada tytuł prawny, występuje lub ma być wprowadzony sposób zagospodarowania, użytkowania zgodny z wyznaczonym w planie przeznaczeniem podstawowym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz każdy rodzaj zieleni.

4. Ustalonych kilka podstawowych przeznaczeń terenu, należy traktować jako możliwe do zastosowania rozdzielnie, zamiennie oraz w dowolnym ich połączeniu.

5. Wyznacza się następujące symbole określające w planie podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) **1.MN; 4.MN; 7.MN; 8.MN; 9.MN; 11.MN; 12.MN; 13.MN; 14.MN; 15.MN; 16.MN; 17.MN; 19.MN; 21.MN; 23.MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **3MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 3) **5.U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **18.US/ZP** – tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej;
- 5) **2.ZP; 6.ZP; 10.ZP; 20.ZP; 22.ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 6) **24.ZI** – tereny zieleni innej;
- 7) **25.KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 8) **26.KDW; 27.KDW; 28.KDW; 29.KDW; 30.KDW; 31.KDW; 32.KDW; 33.KDW; 34.KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla wskazanego w ustaleniach przeznaczenia terenu.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz zbierania, magazynowania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zbieranie i magazynowanie odpadów wytworzonych w miejscu i w ramach prowadzonej w obszarze planu działalności zgodnej ze wskazanym w ustaleniach planu przeznaczeniem terenu.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które uniemożliwiają przedostawanie się nieczystości do gruntu.

4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz wszelkich działalności, które mogą powodować emisję substancji do powietrza w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń tych substancji w powietrzu, określone w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii pozyskanej z promieniowania słonecznego.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów o określonym dopuszczalnym poziomie hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami **MW, U** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami **US/ZP** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) Zakaz realizacji funkcji usługowych mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach **MN, MW, US/ZP**.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Przestrzeń publiczną stanowią wydzielone i niewydzielone liniami rozgraniczającymi obszary:

- 2) ogólnodostępne: tereny dróg wewnętrznych, place miejskie, tereny zieleni urządzonej, miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo-rowerowe.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) Zakazy:
 - a) grodzenia ogólnodostępnych: placów miejskich, terenów zieleni urządzonej, miejsc postojowych, ciągów pieszych, ciągów rowerowych i pieszo-rowerowych;
 - b) stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych, blach fałdowych, w tym falistych i trapezowych, poliwęglanu;
- 2) Nakazy:
 - a) stosowanie elementów wyposażenia powtarzalnego (mała architektura) o podobnej stylistyce w obrębie poszczególnych terenów;
 - b) przestrzegania zasady zapewnienia dostępności w celu korzystania z przestrzeni publicznej osób ze szczególnymi potrzebami;
 - c) stosowania ogrodzeń ażurowych powyżej 0,6 m od poziomu terenu, elementy pełne nie mogą przekraczać 20% długości ogrodzenia.
- 3) Dopuszczenia:
 - a) grodzenia placów zabaw dla dzieci, wybiegów dla psów na terenach zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, zbiorników retencyjnych ogrodzeń ażurowych od poziomu terenu (bez podmurówki);
 - b) stosowania ogrodzenia małej architektury w formie pachołków, słupków, pojemników z zielenią;
 - c) stosowania ogrodzeń ogródków gastronomicznych;
 - d) stosowania wygrodzeń zieleni urządzonej o wysokości nieprzekraczającej 0,6 m lub urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu;
 - e) stosowania ogrodzenia w formie żywopłotów o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m;
 - f) dopuszcza się lokalizację przyjezdniowych miejsc postoju rowerów, e-rowerów, i e-hulajnóg elektrycznych itp.

3. Wyznacza się kierunki osi widokowych i otwarcia widokowe, pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady zagospodarowania terenów, osi widokowych na których osie i otwarcia widokowe są zlokalizowane:

- 1) Nakaz przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych jako 3.MW/U, 4.MN,5.U, 2.ZP, 10.ZP zachowania ciągłości pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych.

5. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń reklamowych, znaków i innych elementów informacji wizualnej:

- 1) Zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na terenach ZP, ZI;
- 2) Zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych, wyrzutniach i czerpniach wentylacyjnych, oraz na obiektach małej architektury;
- 3) Na terenie osiedla ustala się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie:
 - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych służący do umieszczania materiałów promocyjno-informacyjnych o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o patronach i sponsorach imprezy lub umieszczania reklam;
 - b) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchniach nie większych niż 3 m², w tym tablic reklamowych dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², wyłącznie na terenach: ulic jak również na terenach usług przylegających do tych terenów;
 - c) szyldów o wysokości nie większej niż 80 cm umieszczanych w parterach budynków;
 - d) szyldów ażurowych na ścianach lub powyżej ścian budynków o funkcjach usługowych, o wysokości nie przekraczającej 1/8 wysokości elewacji;
 - e) szyldów wolnostojących – pylonów na terenach usług;
 - f) tablic i urządzeń reklamowych na kioskach lub przystankach komunikacji publicznej.
- 4) Zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na budynkach usług:
 - a) dopuszcza się maksymalnie 1 szyld dla każdego lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 2 m²
 - b) zakazuje się przesłaniania okien reklamą i informacją wizualną poza strefą parteru oraz w wielkości przewyższającej 30% powierzchni otworu okiennego w strefie parteru;
 - c) dopuszcza się sytuowanie szyldów i reklam remontowo-budowlanych umieszczanych na rusztowaniu elewacyjnym (wyłącznie podczas trwania robót dotyczących danej elewacji), ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
 - d) dopuszcza się umieszczanie szyldów wolnostojących: o wymiarze poziomym stanowiącym nie więcej niż 30% wymiaru pionowego (pylony) oraz wysokości nie większej niż 8 m i nieprzekraczającej maksymalnej wysokości zabudowy dla danego terenów usługowych oznaczonych symbolem U – w liczbie nieprzekraczającej 1 na nieruchomość.

Rozdział 5.**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie**

§ 7. 1 Obszar planu znajduje się w całości w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 „Zbiornik Bytom”.

2. Obszar planu częściowo znajduje się w granicach projektowanego obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 „Bytom”.

3. W granicach planu ustala się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez stosowanie rozwiązań uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do gruntu.

4. Plan miejscowy znajduje się w całości w granicach: udokumentowanego złoża WK (węgla kamiennego) „Bobrek-Miechowice WK 331”.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek z przeznaczeniem pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - w zabudowie wolnostojącej – 500 m²;
 - w zabudowie szeregowej – 200 m²;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 800 m²;
 - c) zabudowę usługową – 1000 m²;
 - d) tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej – 100 m²
 - 2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielanych działek z przeznaczeniem pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - w zabudowie wolnostojącej – 16 m;
 - w zabudowie szeregowej – 6 m;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 20 m;
 - c) zabudowę usługową – 20 m;
 - d) tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej – 5 m.
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° ÷ 120°.
 - 4) Dla terenów o przeznaczeniu: infrastrukturalnym (tereny oznaczone symbolem **KDD**, **KDW**), zieleni innej **ZI**, nie określa się minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów działek.
2. Na terenach planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

§ 9. 1. System komunikacyjny planu stanowią wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne, niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojścia, dojazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, parkingi w tym parkingi przyjezdniowe, miejsca dla postoju rowerów, e-rowerów, e-hulajnóg itp.

- 1) W ustaleniach planu wyznacza się klasy ulic:
 - a) tereny komunikacji drogowej dojazdowej – publicznej (KDD);
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KDW).
2. Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej może być realizowane:
 - a) poprzez wyznaczoną liniami rozgraniczającymi drogę dojazdową – publiczną;
 - b) pośrednio poprzez wyznaczone liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne;
 - c) pośrednio poprzez wyznaczenie dojścia i dojazdu;
 - d) bezpośrednio poprzez dojazdy nie wyznaczone w planie;
 - e) pośrednio z ul. Karola Goduli (poza planem).
3. Dopuszcza się lokalizację elementów systemu komunikacji wymienionych w ust. 1 na całym obszarze planu.
4. Realizacja przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów o przeznaczeniu:

- 1) mieszkaniowym jednorodzinnym – 1 miejsce/mieszkanie;
 - 2) mieszkaniowym wielorodzinnym – 1,2 miejsca na 1 mieszkanie w tym 30% miejsc postojowych ogólnodostępnych;
 - 3) usług, usług towarzyszących – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.
5. W przypadku łączenia funkcji o różnych ilościach miejsc postojowych wskazanych w **ust. 4**, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danej funkcji wg wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc postojowych.
6. Ilość miejsc postojowych należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, w granicach terenu. Dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach sąsiedniego terenu o ile inwestor posiada do nich tytuł prawny.
7. Co najmniej 10%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, określonych wg **ust. 4** miejsc postojowych dla samochodów powinno być przeznaczonych i dostosowanych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i w czytelny sposób oznaczonych.
8. Dla obiektów istniejących lub realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uprawnionych przed wejściem w życie niniejszego planu wskazane w **ust. 4** ilości miejsc postojowych należy traktować jako możliwe do zastosowania.
9. Dopuszcza się lokalizację stacji ładowania samochodów elektrycznych.
 10. Dopuszcza się lokalizację zadaszonych miejsc postojowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10.1. Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz realizację nowej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach nie wyznaczonych w planie miejscowym pod takie zagospodarowanie.

3. Dla obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej na potrzeby elektroenergetyki, nie wprowadza się limitu wysokości.

4. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) Dopuszcza się realizację nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę dla projektowanej zabudowy;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych ze zbiorników przeciwpożarowych;

5. Ustalenia dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

- 1) Nakaz stosowania rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

6. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego.

7. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie dla celów gospodarczych wód opadowych i roztopowych oraz ich retencjonowanie.

8. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Nakaz stosowania źródeł ciepła spełniających obowiązujące normy techniczne.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego lub z grupowych źródeł ciepła, indywidualnych źródeł ciepła, odnawialnych źródeł energii lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła.

9. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z istniejących bądź nowych sieci elektroenergetycznych, odnawialnych źródeł energii lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł energii.

10. W granicy obszaru planu dopuszcza się lokalizowanie OZE w zakresie:

- 1) Wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 11. 1. Dla wszystkich terenów planu ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

§ 12. 1. 1.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: 1
- 2) symbol terenu: MN
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 13. 2.ZP– tereny zieleni urządzonej;

- 1) numer terenu: **2**
- 2) symbol terenu: **ZP**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń urządzona;
 - b) przeznaczenie uzupełniające
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację wieży widokowej jako dominanty przestrzennej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wieży widokowej:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dowolna geometria dachów.

§ 14. 1. 3MW/U– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;

- 1) numer terenu: **3**
- 2) symbol terenu: **MW/U**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - usługi.
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji zabudowy w formie pierzejowej (posiadającą wspólną ścianę, składającą się z szeregu elewacji poszczególnych budynków);
- 2) nakaz lokalizacji budynków z podcieniami w parterach tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia pokrywała się z obowiązującą linią zabudowy;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 5) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w parterze zabudowy w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację parkingów w formie parkingów terenowych, garaży podziemnych lub nadziemnych zintegrowanych z funkcją mieszkaniową i/lub usługową;
- 7) dopuszcza się lokalizację wejścia do budynków usługowych od strony przestrzeni publicznej z terenów komunikacji lub placu miejskiego;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 15. 1. 4.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **4**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące – wbudowane w budynki;
- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- infrastruktury wodnej;
- zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż nieprzekraczającej linii zabudowy wyłącznie w formie zabudowy szeregowej;
- 2) nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pozostałej części terenu w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
- 8) dopuszcza się w ramach wyznaczonych granic zasięgu placu miejskiego lokalizację małej architektury typu pomniki, fontanny, rzeźby, elementów zieleni miejskiej tj. trawnikami, drzewami, rabatkami;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) obowiązująca linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 16. 1. 5.U – tereny zabudowy usługowej;

- 1) numer terenu: **5**
- 2) symbol terenu: **U**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi w zakresie usług edukacji, kultury, gastronomii, zdrowia;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące;
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów w formie parkingów terenowych, garaży podziemnych lub nadziemnych zintegrowanych z funkcją usługową;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, dachy płaskie.

§ 17. 6.ZP – tereny zieleni urządzonej;

- 1) numer terenu: **6**
- 2) symbol terenu: **ZP**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń urządzona;
 - b) przeznaczenie uzupełniające
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, toalet publicznych;

- 2) dopuszcza się w ramach zieleni urządzonej wprowadzenie sposobu zagospodarowania typowego dla rekreacyjnej zieleni urządzonej (np.: boiska do gier zespołowych, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki).

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 0,1;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
- 5) geometria dachu:
- a) dowolna geometria dachów.

§ 18. 1. 7.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: 7
- 2) symbol terenu: MN
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01;

b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;

b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 19. 1. 8.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) numer terenu: **8**

2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna;

- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;

3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01;

b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 20. 1. 9.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **9**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 21. 10.ZP – tereny zieleni urządzonej;

- 1) numer terenu: **10**
- 2) symbol terenu: **ZP**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń urządzona;

b) przeznaczenie uzupełniające

- infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zakaz lokalizacji budynków.

§ 22. 1. 11.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) numer terenu: **11**

2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna;

- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;

2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;

3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;

4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01;

b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 23. 1. 12.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) numer terenu: **12**

2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 24. 1. 13.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) numer terenu: **13**

2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:**a) przeznaczenie podstawowe:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**1) powierzchnia zabudowy:**

- a) maksymalną udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;**5) geometria dachu:**

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 25. 1. 14.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**1) numer terenu: 14****2) symbol terenu: MN****3) określenie przeznaczenia terenu:****a) przeznaczenie podstawowe:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;

- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan, oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 26. 1. 15.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **15**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;

- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 27. 1. 16.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **16**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 28. 1. 17.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

1) numer terenu: **17**

2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachu:

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 29. 1. 18.US/ZP – tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej;

- 1) numer terenu: **18**
- 2) symbol terenu: **US/ZP**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - tereny sportu i rekreacji;
 - tereny zieleni urządzonej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - infrastruktury wodnej;
 - zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, toalet publicznych,
- 4) dopuszcza się w ramach zieleni urządzonej wprowadzenie sposobu zagospodarowania typowego dla rekreacyjnej zieleni urządzonej (np.: boiska do gier zespołowych, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki).

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°.

§ 30. 1. 19.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **19**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 31. 1.20.ZP – tereny zieleni urządzonej;

- 1) numer terenu: **20**
- 2) symbol terenu: **ZP**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń urządzona;
 - b) przeznaczenie uzupełniające
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków.

§ 32. 1. 21.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **21**
- 2) symbol terenu: **MN**

3) określenie przeznaczenia terenu:**a) przeznaczenie podstawowe:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**1) powierzchnia zabudowy:**

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,0;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;**5) geometria dachu:**

- a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równolegle do linii zabudowy;
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 33. 1. 22.ZP – tereny zieleni urządzonej;**1) numer terenu: 22****2) symbol terenu: ZP****3) określenie przeznaczenia terenu:****a) przeznaczenie podstawowe:**

- zieleń urządzona;

b) przeznaczenie uzupełniające

- infrastruktura komunikacyjna;
- infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków.

§ 34. 1. 23.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 1) numer terenu: **23**
- 2) symbol terenu: **MN**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach bieli, szarości, beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania na elewacji materiałów takich jak drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniu brązu i grafitu;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01;
 - b) maksymalna – 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°, usytuowane ścianą szczytową równoległą do linii zabudowy;
 - b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej.

§ 35. 1. 24. ZI – tereny zieleni innej;

- 1) numer terenu: **24**
- 2) symbol terenu: **ZI**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleń inna;
 - b) przeznaczenie uzupełniające
 - infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna;
- zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji budynków.

§ 36. 1. 24.KDD – tereny drogi dojazdowej

- 1) numer terenu: **25**
- 2) symbol terenu: **KDD**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga dojazdowa,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m;
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 37. 1. 26.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **26**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 do 27,0 m,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 38. 1. 27.KDW – tereny drogi wewnętrznej

- 1) numer terenu: **27**
- 2) symbol terenu: **KDD**

3) parametry techniczne: **1/2**

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- infrastruktura komunikacyjna,

- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,0 m,

2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 39. 1. 28.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

1) numer terenu: **28**

2) symbol terenu: **KDW**

3) parametry techniczne: **1/2**

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- infrastruktura komunikacyjna,

- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 22,0 m,

2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,

3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 40. 1. 29.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

1) numer terenu: **29**

2) symbol terenu: **KDW**

3) parametry techniczne: **1/2**

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 25,0 m,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu zakończona placem nawrotowym, z możliwością urządzenia jako ciąg pieszo jezdny,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 41. 1. 30.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **30**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 18,0 m,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 42. 1. 31.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **31**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulice publiczne,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- droga wewnętrzna,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 do 25,0 m,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów **ruchu minimum 2,5 m.**

§ 43. 1. 32.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **32**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleni urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 20,0,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 44. 1. 33.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **33**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- droga wewnętrzna,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleni urządzona,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14,0 do 26,0 m,
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

§ 45. 1. 34.KDW – tereny drogi wewnętrznej:

- 1) numer terenu: **34**
- 2) symbol terenu: **KDW**
- 3) parametry techniczne: **1/2**
- 4) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - droga wewnętrzna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń urządzona,
 - infrastruktura komunikacyjna,
 - infrastruktura techniczna,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w tym krzyży przydrożnych, pomników itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację w ramach linii rozgraniczających miejsc postojowych, dodatkowych parkingów dla terenów rekreacyjnych oznaczonych symbolem **18.US/ZP**.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania ulicy:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 25,0 do 75,0 m;
- 2) jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu,
- 3) szerokość pasów ruchu minimum 2,5 m.

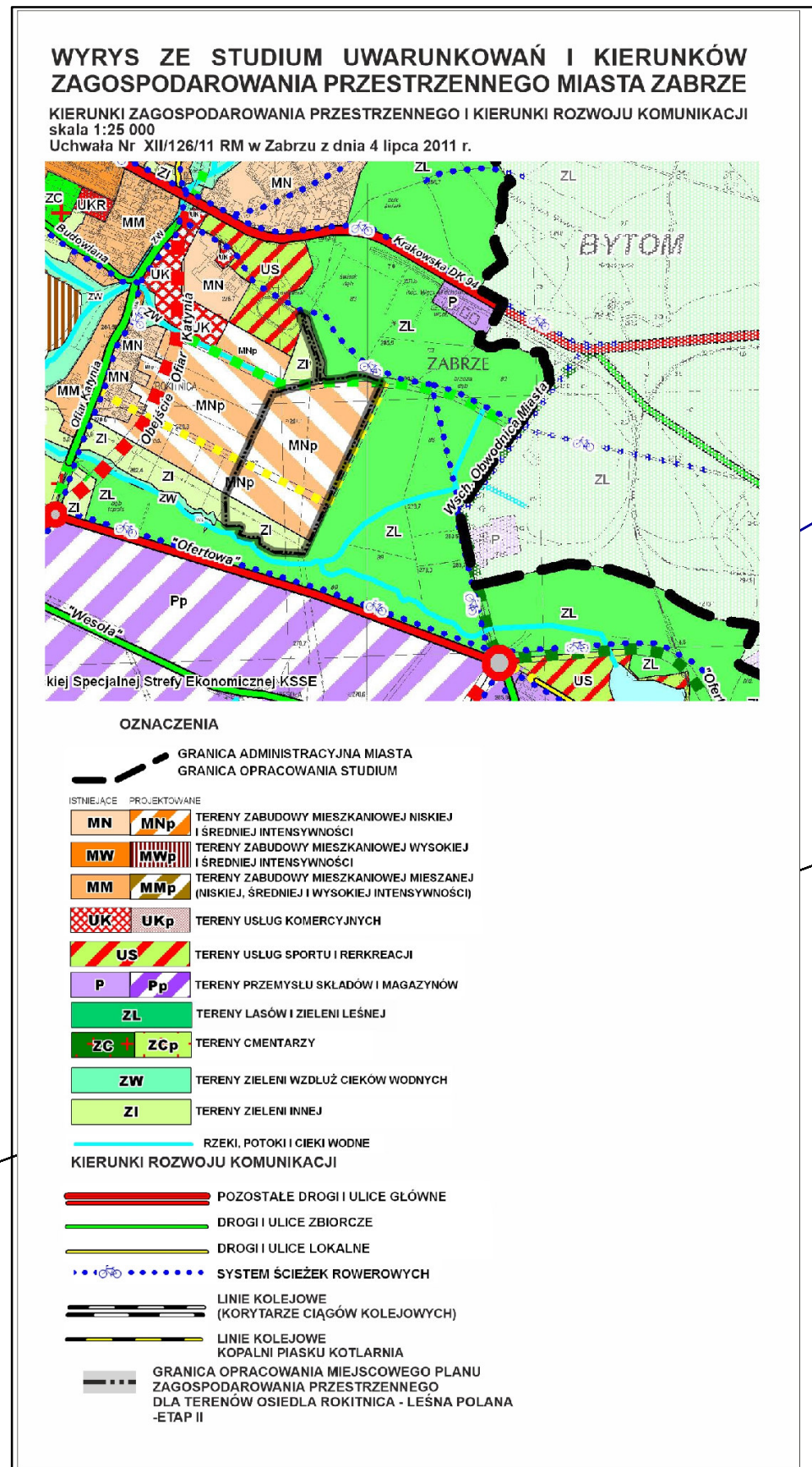
**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 46. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Grzegorz Olejniczak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/364/26
Rady Miasta Zabrze
z dnia 25 maja 2026 r.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana
w Zabrzu – Etap II

§ 1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538), mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana w Zabrzu – Etap II.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/364/26
Rady Miasta Zabrze
z dnia 25 maja 2026 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Rokitnica – Leśna Polana w Zabrzu – Etap II” Rada Miasta Zabrze rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej których realizacja należy do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zachowanie, możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, realizację nowej oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym tych które mogą należeć do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, w niniejszym rozstrzygnięciu, uwzględnia się możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które mogą należeć do zadań własnych gminy.

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

- 1) budżet miasta,
- 2) środki finansowe jednostek którym gmina powierzyła realizację w/w zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),
- 4) środki wniesione do budżetu ze sprzedaży gruntów gminnych,
- 5) zainteresowane podmioty.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, pozyskiwanych środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby określone w budżetach gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/364/26

Rady Miasta Zabrze

z dnia 25 maja 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 roku, poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę