



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 5 listopada 2020 r.

Poz. 7798

UCHWAŁA NR XVI/196/2020 RADY MIEJSKIEJ W SIEWIERZU

z dnia 29 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Siewierz – dzielnicy Jeziorna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Siewierzu Nr XLI/390/2018 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Siewierz – dzielnicy Jeziorna, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Siewierz,

Rada Miejska w Siewierzu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Siewierz – dzielnicy Jeziorna nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz*” przyjętego Uchwałą Nr XX/158/2000 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 25 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Siewierz – dzielnicy Jeziorna

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 127 ha, w granicach określonych na Rysunku planu.

2. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Siewierz – dzielnicy Jeziorna, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siewierzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siewierzu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;

- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów będących ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty militarne objęte ochroną w planie;
- 5) symbole identyfikujące przeznaczenie terenu:
 - a) **UM** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - b) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **MNi** – tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
 - d) **UO** – teren zabudowy usługowej oświaty,
 - e) **ZUS** – teren zieleni, sportu i rekreacji,
 - f) **Z** – teren zieleni,
 - g) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
 - i) **KDD** – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
 - j) **KDs** – teren węzła,
 - k) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
 - l) **KP** – teren parkingu.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ograniczenia wysokości zabudowy (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN):
 - a) strefa ograniczonej wysokości zabudowy 360,00 m n.p.m. dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych - urządzeń radiolacyjnych (dozorowania) - SUR,
 - b) strefa ograniczonej wysokości zabudowy 358,00 m n.p.m. dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych - urządzeń radionawigacyjnych (pomoce radionawigacyjne) – NAV;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 Olkusz-Zawiercie.

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice działek ewidencyjnych;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 220 kV;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna 20 kV;
- 4) rzędna 291 m.n.p.m.

§ 3. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 3) **dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu możliwe do realizacji dojazdy wewnętrzne i służebne przejazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną obiektów w obrębie wyznaczonych planem terenów lub działek;
- 4) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć budynek lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, w obszarze określonym w planie, ze względu na swoją wysokość lub wyróżniającą się formę architektoniczną;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych - na maksymalną odległość – 1,5 m;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony planem przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, stanowiący co najmniej 51% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem sposób zagospodarowania działki budowlanej, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i stanowi nie więcej niż 49% jej powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo – literowym lub literowym, służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość w podziale na:
 - a) **wysokość budynku** – wysokość, o której mowa w §6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) **wysokość obiektów budowlanych** – wysokość obiektów, o których mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, w zakresie budowli i obiektów małej architektury, z wyjątkiem budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik będący ilorazem: sumy powierzchni terenów zajętych przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażony w %;
- 14) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
 - a) **administracyjno-biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,
 - b) **konsumpcyjne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,
 - c) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

- d) **oświaty** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na usługi:
- oświaty, w tym: żłobki, przedszkola, wraz z obiektami sportu i rekreacji,
 - edukacji, w tym: szkoły podstawowe, średnie, zawodowe, wraz z obiektami sportu i rekreacji oraz akademikami,
- e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych (obejmując budynek straży pożarnej), władzy i wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, wystaw i galerii,
- f) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane w szczególności z działalnością sportową oraz służącą poprawie kondycji fizycznej i obejmujące kubaturowe obiekty sportowe, zwłaszcza hale sportowe, sale ćwiczeń, kryte baseny, obiekty stadniny koni, obiekty zaplecza i obsługi obejmujące w szczególności kluby sportowe, magazyny, punkty informacyjne, zaplecza techniczne, zaplecza biurowe, zaplecza socjalno – sanitarne, przebieralnie,
- g) **zakwaterowania turystycznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi zamieszkania zbiorowego w formie hoteli, moteli, pensjonatów, domów wczasowych lub innych budynków i lokali związanych z zakwaterowaniem turystów i podróżnych wraz z towarzyszącymi funkcjami sportowymi, rekreacyjnymi, rozrywkowymi i wypoczynkowymi,
- h) **zakwaterowania rekreacyjnego** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przez pola namiotowe i pola kempingowe, włączając pola dla pojazdów kempingowych,
- i) **zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie, ośrodki rehabilitacyjne;
- 15) **salonach sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym** – należy przez to rozumieć: sprzedaż maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych wraz z zapleczem serwisowym;
- 16) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć terenowe urządzenia takie jak: siłownia plenerowa, urządzone miejsca do odpoczynku, place gier, place zabaw, boiska, wodne place zabaw, minigolf, służące uprawianiu sportu i rekreacji;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pasy zwartej zieleni o minimalnej szerokości 1m, zaliczane jednocześnie do wymaganej ustaleniami planu powierzchni biologicznie czynnej, oddzielające funkcjonalnie, optycznie i akustycznie tereny wymagające ochrony.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W obszarze planu ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

1) **nakaz**:

- a) sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 10;

2) **zakaz**:

- a) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy,
- b) stosowania na obiektach budowlanych okładzin i paneli ze sztucznych tworzyw winylowych, plastikowych, aluminiowych oraz blachy trapezowej lub falistej.

§ 5. 1. W zakresie **ochrony przed hałasem** uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku **A** w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

- 1) **UM i MU** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

- 2) **MNi** – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 3) **UO** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) **Z i ZUS** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1) zakaz:

- a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego,
 - c) zagospodarowania terenów na cele związane z magazynowaniem i składowaniem odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w obszarze objętym planem, do zagospodarowania w odpowiednich obiektach budowlanych i urządzeniach lub do wykorzystania gospodarczego na działce budowlanej, na przykład jako elementu małej architektury i zieleni;
- 3) dla wyznaczonych na rysunku planu terenów zieleni **Z** służących zachowaniu obszarów nadbrzeżnych Zalewu Przeczycko-Siewierskiego, jarów, oraz innych obszarów i enklaw zieleni i zadrzewień wraz z naturalnym ukształtowaniem terenu, znaczących dla zachowania bioróżnorodności, ochrony siedlisk, swobodnego przemieszczania zwierząt oraz ciągłości systemu przewietrzania i odwodnienia obszaru, obowiązują warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu określone dla terenów **Z** w § 19.

3. W zakresie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 Olkusz – Zawiercie ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować dostawanie się nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 2) nakaz magazynowania odpadów w sposób zabezpieczający je przed infiltracją wód opadowych.

4. Uwzględniając ponadnormatywną emisję hałasu komunikacyjnego od strony drogi krajowej nr 1, położonej poza granicą opracowania ustala się:

- 1) na terenach **1UM i 2UM**, zakaz sytuowania budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach **1UM i 2UM**, w przypadku sytuowania budynków mieszkaniowo-usługowych oraz zamieszkania zbiorowego, należy stosować w obrębie działki budowlanej rozwiązania ograniczające wpływ ponadnormatywnego hałasu do dopuszczalnych poziomów, w szczególności kształtując urządzenia izolujące lub stosując w budynkach przegrody zewnętrzne, okna i drzwi o izolacyjności akustycznej ograniczającej ponadnormatywny hałas.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną w planie obiekty militarne - fortyfikacje niemieckie z 1944 r. linia obrony b – 2;
- 2) dla obiektów militarnych, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) nakaz zachowania i ochrony obiektów,
 - b) dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wskazuje się ograniczenia wysokości zabudowy (powierzchnie BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN):
 - a) strefa ograniczonej wysokości zabudowy 360,00 m n.p.m. dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych - urządzeń radiolokacyjnych (dozorowania) - SUR,

- b) strefa ograniczonej wysokości zabudowy 358,00 m n.p.m. dla obszarów wokół lotniczych urządzeń naziemnych - urządzeń radionawigacyjnych (pomoce radionawigacyjne) - NAV;
- 2) dla terenów położonych w ramach powierzchni, o których mowa w pkt 1, mają zastosowanie odpowiednio przepisy ustawy Prawo lotnicze;
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 454 Olkusz-Zawiercie, zakres ochrony zgodnie z ustawą Prawo wodne, z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 3.

§ 8. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz przestrzegania ograniczeń w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenów związanych z użytkowaniem i przebiegiem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów;
- 2) zakaz zabudowy na terenach położonych poniżej rzędnej 291 m.n.p.m., z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach **MU i UM** - powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się:
 - dla budynków w zabudowie wielorodzinnej: powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m,
 - dla budynków wolnostojących usługowych i mieszkaniowo – usługowych - powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 150 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 6 m,
 - b) na terenach **MNi** - powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m, przy czym dopuszcza się:
 - dla budynków w zabudowie bliźniaczej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 300 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
 - dla budynków w zabudowie szeregowej - powierzchnia działki nie mniejsza niż 150 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 6 m,
 - c) na terenie **UO** powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - d) na terenie **1ZUS, 2ZUS i 3 ZUS** powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
 - e) układ granic działki prostopadle w stosunku do pasa drogowego, z którego następuje obsługa komunikacyjna działki, z dopuszczeniem odstępstwa od powyższej zasady do 20°,
 - f) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa terenów objętych planem z układu dróg publicznych obejmującego:

- a) drogę publiczną klasy „zbiorcza” **1KDZ** (część ulicy Jeziornej) oraz nowy jej przebieg w kierunku południowym,
 - b) drogę publiczną klasy ulicy „dojazdowa” **1KDD** – nowo projektowaną,
 - c) drogę publiczną klasy ulicy „dojazdowa” **2KDD** – część ulicy Jeziornej,
 - d) drogi publiczne klasy ulicy „dojazdowa” **3KDD** – nowo projektowane;
- 2) uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** do **8KDW**;
 - 3) dopuszcza się realizację nowych dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
 - 4) parametry oraz klasyfikacja dróg określone są w Rozdziale 3, indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 2 miejsca na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce ogólnodostępne, realizowane na powierzchni terenu, na każde rozpoczęte 4 lokale mieszkalne;
- 3) dla budynków zamieszkania zbiorowego: min. 1,25 miejsca na rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla zabudowy usługowej: min. 1 miejsca na rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej; lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- 5) dla usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na:
 - a) 200 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu przeznaczonego na sport i rekreację,
 - b) 400 m² powierzchni użytkowej terenowych obiektów sportu i rekreacji, występujących poza budynkami;
- 6) dla zabudowy nie wymienionej w pkt 1-5: min. 1 miejsce dla każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy.

3. W zakresie określonych w ust. 2 miejsc do parkowania nakazuje się zapewnić miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 16 do 40;
- 3) 3 miejsca postojowe dla parkingów o liczbie miejsc postojowych od 41 do 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych dla parkingów o ogólnej liczbie miejsc postojowych wynoszącej więcej niż 100.

4. Miejsca do parkowania mogą być realizowane w formie:

- 1) stanowisk postojowych;
- 2) parkingów;
- 3) garaży wolnostojących lub wbudowanych;
- 4) garaży podziemnych lub wielokondygnacyjnych na terenach oznaczonych symbolami **UM**, **MU** i **MNi**.

5. Nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1 i pkt 3, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia terenu;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

4) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

1) obsługę z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się możliwość stosowania indywidualnych lub grupowych systemów zaopatrzenia w ciepło.

4. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej;

2) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się

1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;

2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych.

6. W zakresie **odprowadzania ścieków oraz wód opadowych** ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;

2) dopuszczenie odprowadzenia ścieków zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania przez odprowadzenie do ziemi na nieutwardzony teren działki do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odprowadzających, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo wodne.

7. w zakresie **obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej** ustala się:

1) dopuszcza się obsługę z sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu obsługi telekomunikacyjnej.

8. W zakresie **postępowania z odpadami** ustala się postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 12. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%, słownie: trzydzieści procent dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. 1. Dla terenów usługowo-mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UM** i **2UM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa obejmująca usługi:

a) administracyjno-biurowe,

b) społeczne, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4,

c) konsumpcyjne,

d) handlu detalicznego,

e) zakwaterowania turystycznego, z zastrzeżeniem § 5 ust. 4;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
- c) miejsca do parkowania,
- d) miejsca do parkowania dla rowerów,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- g) urządzenia sportu i rekreacji,
- h) zieleń urządzona,
- i) zieleń izolacyjna,
- j) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 55%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 2,0,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - usługowych nie więcej niż 20 m,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych nie więcej niż 16 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu do 45°;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowe, ciemne odcienie szarości, ceglaste oraz tonacja ciemnego brązu.
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 400 m²,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej usługowej i mieszkaniowo - usługowej: 600 m²;

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo–usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MU** do **4MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa obejmująca usługi:
 - administracyjno–biurowe,
 - konsumpcyjne,

- handlu detalicznego,
- zdrowia,
- oświaty,
- społeczne,
- zakwaterowania turystycznego,
- sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) miejsca do parkowania,
- b) miejsca do parkowania dla rowerów,
- c) dojazdy, dojścia,
- d) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- e) urządzenia sportu i rekreacji,
- f) zieleń urządzona,
- g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - usługowych nie więcej niż 16 m,
 - mieszkaniowych wielorodzinnych nie więcej niż 16 m,
 - mieszkaniowych jednorodzinnych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie pojedynczych dominant wysokościowych po 1 dla każdego z wydzielonych terenów, nieprzekraczających wysokości do 22 m oraz powierzchni stanowiącej do 20% powierzchni zabudowy;
- 6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu do 45°;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowe, ciemne odcienie szarości, ceglaste oraz tonacja ciemnego brązu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - 600 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 300 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 150 m².

§ 15. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNi** do **4MNi** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa obejmująca:
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego,
 - usługi społeczne,
 - oświaty,
 - społeczne,
 - zakwaterowania turystycznego,
 - b) miejsca do parkowania,
 - c) miejsca do parkowania dla rowerów,
 - d) dojazdy, dojścia,
 - e) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
 - f) urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) infrastruktura techniczna,
 - h) zieleń urządzona.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych nie więcej niż 12 m,
 - mieszkaniowych jednorodzinnych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na terenie **1MNi** nie więcej niż 25 m;
- 6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu do 45°;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowe, ciemne odcienie szarości, ceglaste oraz tonacja ciemnego brązu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - 600 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 300 m²,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 150 m².

§ 16. 1. Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa oświaty;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) miejsca do parkowania,
 - d) miejsca do parkowania dla rowerów,
 - e) dojazdy, dojścia,
 - f) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,20,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m;
- 6) kształt dachu: płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia dachu do 45°;
- 7) kolorystyka elewacji i dachów budynków:
 - a) ściany – biel, jasne odcienie żółci, kremu, beżu, szarości; dla cegły, kamienia, drewna – kolor naturalny,
 - b) dachy – grafitowe, ciemne odcienie szarości, ceglaste oraz tonacja ciemnego brązu.

§ 17. 1. Dla terenów zieleni, sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZUS** i **3ZUS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową,
 - c) miejsca do parkowania dla rowerów,
 - d) dojazdy, dojścia,

- e) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,6;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m;
- 5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) na terenie 1ZUS: nie więcej niż 10 m,
 - b) na terenie 3ZUS: nie więcej niż 6 m.

§ 18. 1. Dla terenu zieleni, sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZUS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania dla rowerów,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,1;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Z** do **3Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń obejmująca:
 - a) zieleń nieurządzoną,
 - b) zakrzewienia,
 - c) zadrzewienia,
 - d) łąki,
 - e) zieleń urządzoną, w tym parki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi zakwaterowania rekreacyjnego na terenie **1Z**,

- b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- c) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową na terenie **1Z**,
- d) miejsca do parkowania dla rowerów,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- g) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,1;
- 4) maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych – 6 m z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość obiektów budowlanych infrastruktury technicznej na terenie **1Z** nie więcej niż 25 m;
- 6) zagospodarowanie na potrzeby terenowych obiektów i urządzeń sportu oraz usług zakwaterowania rekreacyjnego może stanowić nie więcej 30% powierzchni terenu;
- 7) **zakaz:**
 - a) lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej w ust. 1 pkt 2,
 - b) zmiany ukształtowania terenu, w tym niwelacji i nadsypywania terenu, z wyjątkiem robót budowlanych i ziemnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, wód powierzchniowych oraz elementów odwodnienia terenu i ochrony przeciwpowodziowej, w tym budowli hydrotechnicznych;
- 8) **nakaz:**
 - a) realizacji ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, ścieżek rowerowych oraz nawierzchni urządzeń sportowych i rekreacyjnych, realizowanych w ramach zieleni urządzonej jako utwardzonych, przepuszczalnych,
 - b) ochrony lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody,
 - c) maskowania urządzeń wodnych, budowli przeciwpowodziowych oraz melioracji wodnych szczegółowych, w szczególności:
 - z wykorzystaniem materiałów typu kamień naturalny,
 - zieleni dostosowanej do siedliska oraz krajobrazu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych – Zalew Przeczycko-Siewierski;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji na wodzie, w tym pomosty i przystanie oraz wiaty i zadaszenia,
 - b) budowle i urządzenia wodne związane z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi, ochroną przeciwpowodziową;
- 3) wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – do 6 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „zbiorcza”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące szerokości drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: **KDZ** – 20 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 20 m.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy „dojazdowa”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1KDD** – 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDD** – od 12 m do 17,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) **3KDD** – od 12 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren węzła;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe, dojścia,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się wysokość: obiektów budowlanych: nie więcej niż 20 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **8KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) ciągi piesze, pieszo–rowerowe, rowerowe,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1KDW** – od 9,5 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDW** – od 8 m do 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) **3KDW** – od 9 m do 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) **4KDW** – 10 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 5) **5KDW** – od 15 m do 15,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

- 6) **6KDW** – od 8 m do 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 7) **7KDW** – 12 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 8) **8KDW** – od 12 m do 13 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dojazdy, dojścia,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% terenu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych: nie więcej niż 12 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 26. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Siewierz.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Siewierzu

mgr Barbara Bochenek

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/196/2020
Rady Miejskiej w Siewierzu
z dnia 29 października 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siewierzu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rada Miejska w Siewierzu
postanawia:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.),

**Rada Miejska w Siewierzu
postanawia:**

§ 1. Nie uwzględnić wniesionych uwag w trakcie wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2020 r. do 13 lipca 2020 r. oraz w okresie oczekiwania na uwagi t.j. do dnia 27 lipca 2020 r:

- 1) uwagi nr 1.1 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *w § 3 ust. 1 pkt 14 zasadne jest rozszerzenie definicji pojęcia „zabudowy usługowej” odwołującej się do zamkniętego katalogu rodzajów usług. Wskazanie zamkniętego katalogu rodzajów usług w treści planu, które będą mieściły się w pojęciu „zabudowy usługowej”, znacząco zawęży zakres dopuszczonego rodzaju działalności gospodarczej, przy czym nie istnieje możliwość, aby w treści planu wskazać wszystkie rodzaje usług, na które będzie popyt w przyszłości, w szczególności za kilka lat.*

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Uchwała w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego musi być skonstruowana zgodnie z **rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”** - § 153.1. Definicję zakresową (wyliczającą elementy składowe zakresu) formułuje się w jednym przepisie prawnym i obejmuje się nią cały zakres definiowanego pojęcia. 3.102) Jeżeli nie jest możliwe sformułowanie definicji, o której mowa w ust. 1 lub 2, można objaśnić znaczenie danego określenia przez przykładowe wyliczenie jego zakresu, wyraźnie wskazując przykładowy charakter wyliczenia przez posłużenie się zwrotem: „w szczególności”. We wskazanych zapisach § 3 ust. 1 pkt 14 projektu uchwały zastosowano w/w zwroty.

- 2) uwagi nr 1.2 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *„§ 4 ust. 1: nakazuje realizacji miejsc do parkowania rowerów, lecz brak jakiegokolwiek wskaźników. Wnioskujemy o wprowadzenie tych wskaźników do tekstu planu — propozycję dołączamy w tabelce poniżej wraz z proponowanymi wskaźnikami dla parkowania samochodów”.*

Nie uwzględnia się uwagi w części z następujących przyczyn:

Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie usunięcia zapisu w § 4 ust. 1 o realizacji miejsc do parkowania rowerów, - w związku z powyższym pozostaje nieuwzględniona w zakresie dopisania do projektu planu wskaźników do parkowania rowerów.

- 3) uwagi nr 1.3 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *„§ 5 ust. 2 pkt 1 b: zapisy dotyczące zakazów związanych z ochroną środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego są niejednoznaczne i mogą być różnie interpretowane na etapie wydawania stosownych pozwoleń. Zwracamy się o zmianę zapisów w taki sposób, aby dozwolone było stosowanie wskazanych urządzeń i rozwiązań, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa i obowiązujących norm.”*

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materie planowania przestrzennego. Obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz

w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 poz. 1587). Sformułowania zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1 b są jasne i nie wymagają przeredagowania a żądanie odwołania się do przepisów prawa bez wskazania ich konkretnie jest wykroczeniem poza zakres planu.

- 4) uwagi nr 1.4 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "§ 10 ust. 1: Wnioskujemy o zmianę drogi 1KDW, fragmentu drogi 2KDW oraz drogi 3KDW na drogi publiczne o klasie drogi dojazdowej o szerokościach umożliwiających zlokalizowanie w tych drogach publicznie dostępnych miejsc postojowych."

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Wyznaczone drogi 1KDW oraz odcinek 2KDW w sposób optymalny przebiega przez działki, dając możliwość sukcesywnego uwalniania pod zabudowę kolejnych fragmentów terenów. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny. Wyznaczenie dróg wewnętrznych miało na celu zapewnienie czytelności obsługi komunikacyjnej na terenie przeznaczonym pod zabudowę. Zabudowa na terenie oznaczonym symbolem 1MU i 2MU może powstać tylko w sposób zorganizowany, wobec czego droga związana z tym obszarem ma status drogi wewnętrznej, a nie drogi publicznej. Nie stanowi ona elementu komunikacji gminnej i nie jest kluczowa dla zagospodarowania gminy. Ma ona charakter opcjonalny, a jej realizacja zależy od chęci inwestowania na terenie 1MU i 2MU. W trakcie procedury planistycznej rozważano alternatywne rozwiązania dla drogi 1KDW. Niemniej okazały się one mniej korzystne w porównaniu do wariantu przyjętego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu. Ponadto zmiana drogi 3KDW na publiczną w przypadku gdy jest ona wyłącznie dojazdem do terenu usług oświaty byłoby niezasadne. Dodatkowo stanowi ona kontynuację układu komunikacyjnego z obowiązującego po stronie wschodniej planu miejscowego dla części obszarów położonych w granicach miasta Siewierza KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1 – droga oznaczona symbolem 7KDW.

- 5) uwagi nr 1.5 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "§ 10 ust. 2: zaproponowane w treści planu wskaźniki miejsc do parkowania są zbyt wygórowane i niewykonalne. Ich pozostawienie spowoduje, że Miasteczko Siewierz Jeziorna stanie się ogromnym placem parkingowym z niewielkim dodatkiem budynków mieszkalnych. Oczywiście, taka wizja jest nie do przyjęcia zarówno ze względów estetycznych jak i ekonomicznych. Pozostawienie w treści planu zaproponowanych wskaźników, spowoduje, że inwestycja przestanie być opłacalna i nasza spółka będzie zmuszona od niej odstąpić. Wnioskujemy, aby przyjąć wskaźniki, według funkcji i typu zabudowy."

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu, w planie określa się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszące się do działki budowlanej lub terenu - między innymi minimalną liczbę miejsc do parkowania - i sposób ich realizacji. Zapisy powyższe skonkretyzowano w § 4 pkt 9 rozporządzenia wykonawczego do ustawy - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587 zwanego dalej rozporządzeniem), zgodnie z którym wspomniane zasady powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. W związku z powyższym nie można rozróżniać miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od powierzchni mieszkań.

- 6) uwagi nr 1.6 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "w § 11 ust. 1 pkt 4: wnioskujemy o doprecyzowanie, że dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW w obrębie działki budowlanej. W tym punkcie obawiamy się, że urzędnicy mogą to mylnie zinterpretować i stwierdzić, że ograniczenie dotyczy w sumie 100kW na terenie objętym planem, żeby było to 100 kW w jednej instalacji."

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Zawarty w § 11 ust. 1 pkt 4 zapis o dopuszczeniu instalację odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW jest

wyłącznie stworzeniem możliwości. Nie można również precyzować, iż odnosi się to do działki budowlanej.

- 7) uwagi nr 1.7 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "*§ 12: wnioskujemy o obniżenie opłaty planistycznej do 15%. Stosowanie maksymalnej dopuszczalnej stawki spowoduje, że ceny gruntu dla deweloperów będą wyższe, co w efekcie doprowadzi do wolniejszego rozwoju Miasteczka Siewierz Jeziorna.*"

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Przepis ten z kolei wskazuje, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta **pobiera** jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. **Opłata ta jest dochodem własnym gminy.** Zatem nie ma podstaw do obniżenia stawki opłaty planistycznej. W myśl ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 156) o wzroście wartości nieruchomości przesądza dopiero pisemna opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w formie operatu szacunkowego. W związku z tym, dopiero po sporządzeniu operatu jednoznacznie będzie można stwierdzić o ile i w odniesieniu, do jakich terenów lub ich części nastąpił wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu

- 8) uwagi nr 1.10 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "*§ 19 ust. 1: wnioskujemy o dopisanie do przeznaczenia terenów Z: - budowli i urządzeń służących do uprawiania sportu i rekreacji na wodzie, w tym pomosty i przystanie oraz wiaty i zadaszenia.*"

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn:

Tereny oznaczone symbolem Z stanowią otulinę Zalewu Przeczycko-Siewierskiego i stanowią w większości własność Wód Polskich RZGW w Gliwicach. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Siewierz” przyjętym Uchwałą Nr XX/158/2000 Rady Miejskiej w Siewierzu z dnia 25 kwietnia 2000 r. z późniejszymi zmianami wraz z późniejszymi zmianami - teren objęty uwagą wskazany został jako teren ZP/US - zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji. Jako przeznaczenie uzupełniające na terenach zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji wymienionej w pkt. 1d wyznacza się: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej (w tym ekologiczne oczyszczalnie ścieków i wód opadowych), ulice obsługujące obszar objęty zmianą studium i przedmiotowe tereny, boiska sportowe i place zabaw dla dzieci, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia hydrotechniczne. Uwaga pozostaje nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia na tym terenie *budowli i urządzeń służących do uprawiania sportu i rekreacji na wodzie, w tym pomosty i przystanie oraz wiaty i zadaszenia*, ponieważ nie jest to zgodne z ustaleniami Studium.

- 9) uwagi nr 1.12 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: "*Wnioskujemy o zastąpienie wrysowanych dróg wewnętrznych 1KDW oraz odcinka 2KDW - drogami publicznymi, których realizacja będzie po stronie Gminy i które zapewniać powinny publiczny dojazd nad Zalew wraz z możliwością parkowania w nich pojazdów.*"

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn:

Wyznaczone drogi 1KDW oraz odcinek 2KDW w sposób optymalny przebiega przez działki, dając możliwość sukcesywnego uwalniania pod zabudowę kolejnych fragmentów terenów. Ustalony w projekcie planu przebieg jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny. Wyznaczenie dróg wewnętrznych miało na celu zapewnienie czytelności obsługi komunikacyjnej na terenie przeznaczonym pod zabudowę. Zabudowa na terenie oznaczonym symbolem 1MU i 2MU może powstać tylko w sposób zorganizowany, wobec czego droga związana z tym obszarem ma status drogi wewnętrznej, a nie drogi publicznej. Nie stanowi ona elementu komunikacji gminnej i nie jest kluczowa dla zagospodarowania gminy. Ma ona charakter opcjonalny, a jej realizacja zależy od chęci inwestowania na terenie 1MU i 2MU. W trakcie procedury planistycznej rozważano alternatywne rozwiązania dla drogi 1KDW. Niemniej okazały się one mniej korzystne w porównaniu do wariantu przyjętego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu

- 10) uwagi nr 1.13 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *"Wnioskujemy o zmianę drogi 3 KDW przy terenie UO na drogę publiczną o szerokości 15 m, aby było możliwe w niej parkowanie pojazdów rodziców jak i pracowników szkoły."*

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Zmiana drogi 3KDW na publiczna w przypadku gdy jest ona wyłącznie dojazdem do terenu usług oświaty byłoby niezasadne. Dodatkowo stanowi ona kontynuację układu komunikacyjnego z obowiązującego po stronie wschodniej planu miejscowego dla części obszarów położonych w granicach miasta Siewierza KM-42, KM-43, po obu stronach drogi krajowej nr 1 – droga oznaczona symbolem 7KDW.

- 11) uwagi nr 1.14 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *"wnioskujemy o zwężenie pozostałych wyznaczonych na rysunku planu MPZP nowych dróg wewnętrznych do szerokości 6 m, ponieważ realizacja miejsc parkingowych w tych drogach nie będzie opłacalna, jeśli nie będzie możliwości ich bilansowania na potrzeby zabudowy na sąsiednich terenach budowlanych."*

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: Ustalony w projekcie planu przebieg dróg wewnętrznych oraz ich szerokości jest wynikiem szczegółowej analizy i uznać go należy za optymalny. Wyznaczenie nowych dróg wewnętrznych miało na celu zapewnienie czytelności obsługi komunikacyjnej na terenie przeznaczonym pod zabudowę. Z uwagi na wielkość działek i ich strukturę własnościową nie ma potrzeby nadawania w/w drogom publicznego charakteru. Drogi te służyć mają obsłudze terenów przeznaczonych w planie pod mieszkalnictwo, ułatwiając przekształcenie terenu użytkowanego rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej. Ustalone w planie szerokości dróg wewnętrznych są zasadne - ponieważ mają za zadanie obsłużyć intensywny ruch drogowy jaki powstanie. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) określa jedynie minimalną szerokość drogi pożarowej (§ 13) - jednakże jest ona za mała w stosunku do nowych terenów wyznaczonych pod zabudowę.

- 12) uwagi nr 1.15 wniesionej przez Chmielowskie sp. z o.o o treści: *"sygnalizujemy niezgodność rysunku w zakresie szerokości dróg z szerokościami podanymi w tekście planu, przy czym wnioskujemy o uwzględnienie, aby drogi wewnętrzne miały szerokość 6m zgodnie z uwagą powyżej"*

Nie uwzględnia się uwagi z następujących przyczyn: **rozstrzygnięcie jak uwaga nr 1.14.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/196/2020
Rady Miejskiej w Siewierzu
z dnia 29 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Siewierzu o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rada Miejska w Siewierzu działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), ustala:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno–prywatnym;
- 2) Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.