

- projekt -

**Uchwała Nr/2018
Rady Gminy Bobrowniki
z dnia 2018 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo
Rogoźnik**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.),

na wniosek Wójta Gminy Bobrowniki

Rada Gminy Bobrowniki

stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki, przyjętego Uchwałą nr XII/116/11 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 27 października 2011 r.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo Rogoźnik

Rozdział 1

**Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego planem oraz zakresu
obowiązania rysunku planu**

§ 1

1. Plan stanowi realizację uchwały Nr XXIX/334/17 Rady Gminy Bobrowniki z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki sołectwo Rogoźnik zatwierdzonego uchwałą nr XLI/512/14 Rady Gminy Bobrowniki w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki - sołectwo Rogoźnik.
2. Plan obejmuje fragmenty obszaru sołectwa Rogoźnik o granicach określonych na rysunku planu.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest integralną częścią w formie załączników o numerach od 1 do 5.

§ 2

1. Niniejszy plan obejmuje:
 - 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1: 1000, obejmujący załączniki o numerach od 1 do 5;

- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bobrowniki – załącznik nr 6;
 - 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobrowniki o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu – załącznik nr 7;
 - 5) rozstrzygnięcie Rady Gminy Bobrowniki o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik nr 8.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, obejmującym załączniki od 1 do 5 są ustaleniami planu:
- 1) granice obszarów objętych planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole literowo-cyfrowe, klasyfikujące przeznaczenie terenów o których mowa w ust. 5;
3. Na rysunku planu, obejmującym załącznik nr 3 zawarto stwierdzenie, stanowiące ustalenie planu, iż tereny o symbolach: R-6MN i R-2Z znajdują się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 329 „Bytom”.
4. Do oznaczeń, stanowiących elementy informacyjne planu należą:
- a) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 110KV,
 - b) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN 20;
 - c) sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 150 SN CN 2,5 MPa.
5. Przedmiotem ustaleń planu są:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od **R-1MN do R-6MN**;
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu: **R-1MNU**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej o symbolu: **R-1MU**;
 - d) tereny obiektów produkcyjnych i usług o symbolach: **R-1PU, R-2PU**;
 - e) teren zieleni urządzonej o symbolu: **R-1ZP, R-2ZP**;
 - f) teren zieleni rekreacyjnej o symbolu: **R-1ZR**;
 - g) teren sportu, rekreacji i turystyki o symbolu: **R-1US, R-2US**;
 - h) tereny zadrzewień o symbolach: **R-1Z, R-2Z**;
 - i) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
 - j) tereny dróg wewnętrznych o symbolach: od **1KDW do 4KDW**.

§ 3

Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bobrowniki,
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszarów, o których mowa w § 1 uchwały;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu obejmujący załączniki o numerach od 1 do 5;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 60% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych budynków w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod realizację budynków, ponad 60% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W przypadku ustalenie więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymogów właściwych dla przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie terenu, o którym mowa w pkt 4;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przez powierzchnię całkowitą zabudowy rozumie się sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków w granicach działki budowlanej mierzoną w obrysie zewnętrznym ścian;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczone liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynków; linia ta nie dotyczy: wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, podjazdów dla niepełnoprawnych, schodów zewnętrznych, elementów odwodnienia dachu wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku;
- 9) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) warsztaty samochodowe, myjnie, lakiernie, stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, bazy samochodowe, komisje samochodowe;
 - c) usługi związane ze składowaniem, w tym obejmujące składowanie materiałów budowlanych, środków chemicznych, części maszyn oraz pojazdów;
 - d) rzemiosło obejmujące działalność wytwórczą;
 - e) zbiórkę i przetwarzania odpadów.
- 10) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niezbędny dla obsługi funkcji usługowej określonej w niniejszym planie służący do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu. Powyższa definicja nie dotyczy garaży.
- 11) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty, bankowości, hotelarskich, sportu i rekreacji, a także obiekty ochrony przeciwpożarowej, policji, usług pocztowych, telekomunikacyjnych oraz biura.

- 12) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający minimum 4 miejsca postojowe. Powyższa definicja nie dotyczy garaży wbudowanych w budynki;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków;
 - b) wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami mierzoną od średniego poziomego terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 14) **urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć takie obiekty sportu i rekreacji które nie są budynkami;
- 15) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach o kącie nie większym niż 12° ;
- 16) **dachach wielospadowych** – należy przez to rozumieć dachy o dwu lub większej ilości połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i nie większym niż 45° ;
- 17) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania.

§ 4

Na obszarach objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 5

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: od **R-1MN do R-6MN**.
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b;
 - b) obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty.
 - 3) Na terenie dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń sportu i rekreacji.
- 4) zakazuje się realizacji:
- a) usług uciążliwych;
 - b) obiektów handlu hurtowego;
 - c) garaży zbiorowych.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu R-1MN:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a – 30 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych lub usługowych z dachem wielospadowym – 2;
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – 6 m;
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. i;
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30° w obiektach pomocniczych, budynkach gospodarczych garażach oraz wiatach,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: od R-2MN do R-6MN.
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b – 25 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych lub usługowych z dachem wielospadowym – 2;
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – 6 m;

- g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. i;
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30° w obiektach pomocniczych, budynkach gospodarczych garażach oraz wiatach,
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 7) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy obiektów wymienionych w pkt 2 nie może wynosić więcej niż:
- a) na terenie R-1MN - 12 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) terenach: od R-2MN do R-6MN więcej niż 10 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Minimalna wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach od R-2MN do R-6MN wynosi 1200 m^2 .
- 9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie R-1MN wynosi 180 m^2 przy minimalnej szerokości frontów działek – 6,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach: od R-2MN do R-6MN wynosi 1200 m^2 , przy minimalnej szerokości frontów działek – 20 m;
 - c) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od $+20^{\circ}$ do -20° .
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu: **R-1MNU**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty.
- 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:
- a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej;
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń sportu i rekreacji;
 - f) urządzeń ochrony przed hałasem.
- 4) zakazuje się realizacji:
- a) usług uciążliwych;
 - b) obiektów handlu hurtowego;

- c) garaży zbiorowych.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 6– 40 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 10,5 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. e;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem wielospadowym – 2;
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – 6 m;
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. i;
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30° w obiektach pomocniczych, budynkach gospodarczych garażach oraz wiatkach;
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy obiektów wymienionych w pkt 2 nie może wynosić więcej niż 16 % powierzchni działki budowlanej,
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej – 180 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej – 400 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej – 600 m²;
 - d) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wraz z zabudową usługową – 1000 m².
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi: 180 m² przy minimalnej szerokości frontów działek – 6,0 m;
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od $+20^{\circ}$ do -20° .
3. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu: **R-1MU**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - c) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające: objekty pomocnicze, budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty.
- 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej;
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) urzędzeń sportu i rekreacji;
 - f) urzędzeń ochrony przed hałasem.
- 4) zakazuje się realizacji usług uciążliwych.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 6 – 45 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 12,6 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit e.;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem wielospadowym – 2;
 - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat – 6 m;
 - g) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - h) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. i;
 - i) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30° w obiektach pomocniczych, budynkach gospodarczych garażach oraz wiatkach;
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Maksymalna łączna suma powierzchni zabudowy obiektów wymienionych w pkt 2 nie może wynosić więcej niż 18 % powierzchni działki budowlanej.
- 7) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej – 180 m²;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej – 400 m²;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej – 600 m²;
 - d) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej realizowanej wraz z zabudową usługową – 1000 m².
- 8) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 180 m² przy minimalnej szerokości frontów działek – 6,0 m;
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od $+20^{\circ}$ do -20° .
4. Tereny obiektów produkcyjnych i usług o symbolach: **R-1PU, R-2PU**.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny;
 - b) obiekty usług: handlu, gastronomii, rzemiosła logistyki, obsługi pojazdów, administracji oraz obiekty biurowe.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty pomocnicze, garaże,
 - b) mieszkania wbudowane w budynki usługowe z zakresu usług: handlu, gastronomii, rzemiosła, a także o funkcji biurowej, obejmujące nie więcej niż 10 % powierzchni całkowitej obiektu;
 - c) obiekty usług sportu i rekreacji.
- 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej;
 - d) obiektów małej architektury;
 - e) urzędzeń ochrony przed hałasem.
- 4) zakazuje się realizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - c) zbiórki i przetwarzania odpadów.
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu R-1PU:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - e) maksymalna wysokość obiektów nie wymienionych w lit. d za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej – 20 m;
 - f) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - g) geometria dachów: dachy płaskie, wielospadowe, a także jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰;
 - h) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu R-2PU:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, wielospadowe lub jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 7) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. c nie może wynosić więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 8) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 600 m².
- 9) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 600 m²; minimalna szerokość frontów działek - 18 m
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20° do -20°.
5. Teren zieleni urządzonej o symbolu: **R-1ZP, R-2ZP.**
- 1) Przeznaczenie podstawowe: parki, skwery, zieleńce, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) obiekty usług: handlu za wyjątkiem handlu hurtowego, gastronomii, turystyki, hotelarskich oraz obiekty sportu i rekreacji.
 - b) obiekty pomocnicze, garaże, wiaty.
- 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:
- a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) obiektów małej architektury.
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,45;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 300 m².
- 6) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 300 m²; minimalna szerokość frontów działek - 15 m
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20⁰ do -20⁰.
6. Teren zieleni rekreacyjnej o symbolu: **R-1ZR**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: ogrody przydomowe.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty.
 - 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów;
 - c) obiektów małej architektury.
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków – 6 m;
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
 - 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 30 m²; minimalna szerokość frontów działek - 7 m
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20⁰ do -20⁰.
7. Tereny sportu, rekreacji i turystyki o symbolach: **R-1US, R-2US**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: obiekty sportu, rekreacji i turystyki, w tym urządzenia sportu i rekreacji, budynki obsługi administracyjnej i technicznej, obiekty zaplecza gospodarczego i sanitarnego.
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty usług: handlu za wyjątkiem handlu hurtowego, gastronomii, hotelarskich.
 - 3) Na terenach dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, rowerowych;
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni urządzonej.
 - 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5 – 15 %;
 - d) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
 - e) powierzchnia terenu biologicznie czynna – min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie lub wielospadowe;
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
- 5) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy obiektów, o których mowa w pkt 2 nie może wynosić więcej niż 6 % powierzchni działki budowlanej.
- 6) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 300 m².
- 7) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości wynosi 300 m²; minimalna szerokość frontów działek – 15 m
 - b) nowo wyznaczone granice działek muszą być prostopadłe do drogi z tolerancją od +20⁰ do -20⁰.
8. Tereny zadrzewień o symbolach: **R-1Z, R-2Z**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia.
 - 2) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej.
 - b) dróg wewnętrznych.
 - 3) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki.
9. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolach: **od 1KDD do 3KDD**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczna klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – od 10,5m do 10,9 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 2KDD – od 10,0 m do 11,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDD – 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) Dopuszcza się realizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) obiektów małej architektury.
10. Tereny dróg wewnętrznych o symbolach: **od 1KDW do 4KDW**.
- 1) Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDW – 7 m;

- b) 2KDW, 3KDW - 10 m;
 - c) 4KDW – od 10,0 do 22,3 m.
- 2) Dopuszcza się realizację:
- a) sieci infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) zieleni urządzonej;
 - e) obiektów małej architektury.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Dla istniejącej zabudowy w dniu uchwalenia planu, o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych rozdz. 2 dopuszcza się wszelkie prace budowlane nie wykraczające poza dotychczasowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
2. Na terenach objętych planem maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) w przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej – 30 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a, o ile ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej – 9 m.
3. Dopuszcza się realizację budynków leżących ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w przypadku, gdy są lokalizowane w zabudowie szeregowej bądź bliźniaczej.
4. W zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:
w przypadku realizacji dachów wielospadowych – nakaz stosowania materiałów wykończeniowych w odcieniach brązu, czerwieni lub naturalnej ceramiki.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 7

1. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.
Dla terenów podlegających ochronie akustycznej i oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **R-1MN do R-6MN** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- b) **R-1MNU, R-1MU** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - c) **R-1US, R-2US** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
 3. W zakresie urządzeń melioracyjnych ustala się: w przypadku robót w obrębie rowów melioracyjnych należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające ich prawidłowe funkcjonowanie; Dopuszcza się przebudowę rowów;
 4. W zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych - obowiązek uwzględnienia dopuszczalnych wartości parametrów fizycznych dla miejsc dostępnych dla ludności zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie [rozporządzeniem w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U z 2003r. Nr 192, poz.1883)].
 5. Tereny o symbolach: R-6MN i R-2Z znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 329 „Bytom”. W celu zapewnienia ochrony wód podziemnych w obrębie wyżej wymienionych terenów ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, zanieczyszczenie wód podziemnych;
 - 2) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 6. W zakresie lokalizacji budynków w sąsiedztwie cieką – zakaz lokalizacja budynków w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieką, biegnącego wzdłuż wschodniej granicy terenów: R-2US i R-2ZP poza obszarem objętym planem. Nieprzekraczalna linia zabudowy od cieką została oznaczona graficznie na rysunku planu.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

Określenie minimalnej ilości miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 8

1. Obsługę komunikacyjną terenów;
 - 1) R-1ZP, R-2ZP ustala się poprzez dostęp do drogi 3KDD lub drogi publicznej - ul. Kościuszki leżącej poza obszarem objętym planem i graniczącej z wyżej wymienionymi terenami,
 - 2) R-1MN ustala się poprzez włączenie do drogi 1KDW;
 - 3) R-2MN ustala się poprzez włączenie do drogi 2KDW lub 3KDW;
 - 4) R-3MN ustala się poprzez włączenie do drogi 2KDW;

- 5) R-4MN ustala się poprzez włączenie do drogi 2KDW lub 3KDW;
 - 6) R-5MN ustala się poprzez włączenie do drogi 2KDW;
 - 7) R-1ZR ustala się poprzez dostęp do drogi publicznej o symbolu 2KDD;
 - 8) R-1MNU ustala się poprzez dostęp do drogi publicznej o symbolu 1KDD;
 - 9) R-1US, R-2US ustala się poprzez dostęp do drogi 3KDD lub włączenie do dróg wewnętrznych, leżących poza wymienionymi obszarami i z nimi graniczących;
 - 10) R-1PU, R-2PU, R-1MU, R6-MN, ustala się poprzez dostęp do dróg publicznych bądź włączenie do dróg wewnętrznych, leżących poza wymienionymi obszarami i graniczących z wymienionymi obszarami.
2. Dla realizowanej funkcji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
- 1) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny;
 - 2) 1 miejsce na mieszkanie w budynku wielorodzinnym;
 - 3) dla obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, handlu hurtowego – 1 miejsce na 4 zatrudnionych;
 - 4) dla obiektów handlowych nie wymienionych w pkt 3, biur, obiektów administracji – 1 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 5) dla obiektów gastronomii – 1 miejsce na 6 miejsc konsumenckich;
 - 6) dla obiektów oświaty – 1 miejsce na 75 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla obiektów usług sportu, rekreacji, turystyki – 1 miejsce na 5 użytkowników,
 - 8) dla obiektów usługowych nie wymienionych w pkt.: 3-7 minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych.
3. W ramach miejsc parkingowych wymienionych w ust. 2 pkt 2-8 wymagane jest uwzględnienie miejsc parkingowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - d) 5 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Dopuszczone w planie drogi wewnętrzne w granicach poszczególnych terenów należy projektować jako drogi o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m.
5. Drogi wyznaczone w planie o symbolach: 1KDD, 2KDD i od 1KDW do 4KDW należy realizować zgodnie z wymogami określonymi w § 5 ust. 9 i 10.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9

1. Dopuszcza się w obrębie wszystkich terenów lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów lub użytkowników, przy zachowaniu ustaleń planu.
2. Dopuszcza się remonty, przebudowy oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej w sposób zapewniający ciągłość systemu zaopatrzenia w media.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez podłączenie do istniejących bądź nowo – realizowanych odcinków sieci średniego lub niskiego napięcia;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie ze zbiorczej sieci wodociągowej;
 - 2) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej dla nowo projektowanego zainwestowania;
 - 3) nakaz zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do zbiorczej oczyszczalni ścieków;
 - 2) na terenach nieobjętych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - a) do czasu jej realizacji zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - b) stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez podłączenie do sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, realizowanych dla potrzeb funkcji określonych w planie;
 - 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: ogrzewanie budynków z zastosowaniem indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła.
8. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło i energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych oraz zakaz realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
10. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 2) na terenach nieobjętych siecią, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej; dopuszcza się możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub też odprowadzenie wód do rowów melioracyjnych.

11. W zakresie obsługi teletechnicznej ustala się:
na terenach objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresie łączności publicznej.

Rozdział 7

Stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości

§ 10

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem wynosi 20 %.

Rozdział 8

§ 11

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bobrowniki.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.