

**UCHWAŁA NR ...../...../16**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec  
w Tychach – etap I**

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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**RADA MIASTA TYCHY**

**stwierdza,**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec  
w Tychach – etap I, zwany dalej planem.**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
  - 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
  - 2) Rozdział 2. Przeznaczenia terenów, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
  - 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm).

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## § 3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 162 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIII/266/07 Rady Miasta Tychy z dnia 25 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Mąkołowiec.

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z § 6,
  - e) zabytki ruchome – krzyże drewniane objęte ochroną zabytków na mocy planu,
  - f) strefa (zi) – lokalizacji zieleni urządzonej;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejący wodociąg magistralny „Czaniec”,
  - b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
  - c) istniejące stacje transformatorowe,
  - d) granice udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej - "Murcki" WK 319,
  - e) granice udokumentowanego złoża metanu pokładów węgla - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maksimum 12 °;
- 5) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany lub grupa obiektów budowlanych wyraźnie wyróżniających się od otaczającej zabudowy stylem architektoniczny lub gabarytami, w tym wysokością, takie jak wieża, dzwonnica;
- 6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
- 7) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U z 2015 r., poz. 542 z późn. zm.);
- 8) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 9) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
- 11) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych;
- 13) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

## § 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami:

- 1) **MNs1 - MNs13** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) **MN1 - MN45** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MU1 – MU18** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **UM1 – UM8** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **MN/RU1, MN/RU2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;
- 6) **MW1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **U1 – U9** - tereny zabudowy usługowej;
- 8) **UK1** - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 9) **UO1** - teren zabudowy usług społecznych;
- 10) **UP1** - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 11) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;

- 12) **US1** - teren sportu i rekreacji;
- 13) **ZP1** - teren zieleni urządzonej;
- 14) **E1 - E3** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 15) **G1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 16) **W1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 17) **KDZ1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 18) **KDL1 – KDL12** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 19) **KDD1 – KDD30** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 20) **KDW1 – KDW16** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;
- 21) **KDX1 – KDX2** - tereny komunikacji – ciągi piesze lub pieszo-jezdne.

## ROZDZIAŁ 2

### PRZEZNACZENIA TERENÓW, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

#### § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oznaczonych symbolami: **MNs1 – MNs13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:
  - a) szeregowa,
  - b) w terenie o symbolu **MNs5** dopuszczenie zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenach o symbolach:
  - a) **MNs1 – MNs4, MNs12** – maks. 35 %,
  - b) **MNs8 – MNs11** – maks. 40 %,
  - c) **MNs6, MNs7, MNs13** – maks. 50 %,
  - d) **MNs5**:
    - dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej - maks. 30 %,
    - dla zabudowy szeregowej - maks. 35 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenach o symbolach:
  - a) **MNs1 – MNs5, MNs12** - min. 30 %,
  - b) **MNs8 – MNs11, MNs13** - min. 25 %,
  - c) **MNs6, MNs7** - min. 5 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w terenach o symbolach:
  - a) **MNs1, MNs3 – MNs8** – maks. 0,7,
  - b) **MNs2, MNs9 – MNs13** - maks. 1,0;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - w terenach o symbolach **MNs1, MNs3 – MNs5, MNs9 – MNs12** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - w terenie o symbolu **MNs2** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 60 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - w terenach o symbolach **MNs6 – MNs8, MNs13** - dachy płaskie,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – w terenach o symbolach:
    - **MNs1, MNs3 – MNs5, MNs9, MNs12, MNs13** – maks. 9 m,
    - **MNs2, MNs10, MNs11** – maks. 10 m,
    - **MNs6 – MNs8** – maks. 5 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - myjni samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - d) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN45**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

- a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
- b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - w terenach o symbolach: **MN32, MN37 – MN42** dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8 m,
  - b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a**. – maks. 9 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - myjni samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - d) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;

- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 19) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w terenach o symbolach:
  - a) **MN1 – MN5, MN9, MN10, MN15 – MN18, MN20, MN21:**
    - dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>,
  - b) **MN26, MN37, MN40, MN43 – MN45:**
    - dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – min. 350 m<sup>2</sup>.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU18**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - stacji paliw,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - w terenach o symbolach: **MU13, MU18** dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o dachach płaskich - maks. 8 m,

- b) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 9 m,
- c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 10

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - stacji paliw,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem wykluczeń wymienionych w **lit. a**,
  - c) zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie cięcia, formowania i wykańczania kamienia;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 250 m<sup>2</sup>;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,
  - b) wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalno-usługowych, usługowych, produkcyjnych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) mieszkalno-usługowych, usługowych, produkcyjnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8**;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 11

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM2 – UM8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - stacji paliw,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem wykluczeń wymienionych w **lit. a**;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, daszów nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) w terenie o symbolu **UM3** - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach nie wymienionych w **lit. a**:
    - w zabudowie wolnostojącej - maks. 400 m<sup>2</sup>,
    - w zabudowie bliźniaczej - maks. 200 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenach o symbolach:
  - a) **UM2, UM4** - min. 25 %,
  - b) **UM3, UM5, UM6, UM7, UM8** - min. 20 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,
  - b) wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalno-usługowych, usługowych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) mieszkalno-usługowych, usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, garbitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregoś z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8**;

- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 12

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcji w gospodarstwach ogrodnich, oznaczonych symbolami: **MN/RU1, MN/RU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodnich,
  - c) dopuszczenie zabudowy usługowej w zakresie usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w **lit. b**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - maks. 30 %,
  - b) dla zabudowy innej niż wymieniona w **lit. a** - maks. 40 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie produkcji w gospodarstwach ogrodnich - maks. 600 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie nie wymienionej w **lit. a, b** - maks. 300 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 45 %,
  - b) w zabudowie nie wymienionej w **lit. a** - min. 20 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - maks. 0,9,
  - b) w zabudowie nie wymienionej w **lit. a** - maks. 0,7;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych lub usługowych - maks. 9 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;

- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków mieszkalnych, usługowych wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

### § 13

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej w zakresie:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług opieki zdrowotnej,
  - c) usług biurowych,
  - d) handlu detalicznego,
  - e) usług edukacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,5;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 19 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych o dachach płaskich - maks. 13 m,
  - b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 14 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłączenie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 6, 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 14

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - stacji paliw,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie:
    - obróbki mechanicznej elementów metalowych,
    - produkcji narzędzi ręcznych mechanicznych,
    - produkcji łożysk, kół i przekładni zębatych,
    - produkcji sprzętu i wyposażenia do napędu hydraulicznego i pneumatycznego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 250 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 8 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 15

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
  - b) stacji paliw,
  - c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,

- b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,5;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy płaskie,
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 16

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U3 – U8** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - stacji paliw,
    - salonów sprzedaży pojazdów,

- wynajmu sprzętu transportowego,
  - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- b) dopuszczenie lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, daszów nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie w terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **U3, U4** - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) **U5, U6, U8** - maks. 400 m<sup>2</sup>;
  - c) **U7** - maks. 600 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,5;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - w terenach o symbolach: **U4, U7, U8** - dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) usługowych o dachach innych niż wymienionych w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) w terenie o symbolu **U7** - w strefie (**zi**), oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, w tym zieleni zimozielonej;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) w terenach o symbolach: **U3, U4, U5, U6** o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 8 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej,
  - b) w terenach o symbolach: **U7, U8** o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 17

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U9** ustala się

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) baz transportowych,
  - b) stacji paliw,
  - c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 600 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,5;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy płaskie,
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych o dachach płaskich - maks. 9 m,
  - b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 10 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 18

Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, oznaczonego symbolem **UK1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
  - b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **pkt. 1**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,8;
- 6) geometria dachów budynków, wiat wolnostojących i obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt 8**: maks. 20 m, w tym wysokość:
  - a) budynków - maks. 12 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 8) wysokość zabudowy dominant przestrzennych - maks. 30 m;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>.

## § 19

Dla **terenu zabudowy usług społecznych**, oznaczonego symbolem **UO1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usług społecznych w zakresie:
    - szkół publicznych,
    - publicznych przedszkoli,
    - publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
    - publicznych obiektów ochrony zdrowia,
    - urzędów organów władzy, administracji,
  - b) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w lit. a, pod usługi w zakresie: kultury, oświaty lub edukacji, pomocy społecznej, handlu, usług pocztowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,0;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy płaskie z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy, zastrzeżeniem: maks. 15 m, w tym wysokość:
  - a) budynków
    - o dachach płaskich - maks. 10 m,
    - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** - maks. 12 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup>.

## § 20

Dla **terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa produkcyjna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy płaskie,
    - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 ° do 35 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 25 m, w tym wysokość budynków:
  - a) budynków usługowych lub produkcyjnych o dachach płaskich - maks. 13 m,
  - b) budynków usługowych lub produkcyjnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 14 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**;
- 10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup>.

## § 21

Dla **terenu zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **RM1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach ogrodniczych,
  - b) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
  - c) zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) budynków mieszkalnych - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) budynków nie wymienionych w **lit. a**, za wyjątkiem budynków produkcji w gospodarstwach ogrodniczych - maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,75;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków - maks. 9 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 22

Dla **terenu zabudowy zagrodowej**, oznaczonego symbolem **RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
  - b) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
  - a) budynków mieszkalnych - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) budynków produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych - maks. 600 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków nie wymienionych w **lit. a, b** - maks. 400 m<sup>2</sup>;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,75;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 14 m, w tym wysokość:
  - a) budynków - maks. 9 m,
  - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

### § 23

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,1;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, wiat i obiektów małej architektury - maks. 5 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

### § 24

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: wiat, toalet publicznych - w tym kontenerowych, o powierzchni zabudowy - maks. 50 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,05;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 55 %;

- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, wiat i obiektów małej architektury - maks. 5 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6;
- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 25

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami: **E1 – E3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 6) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym budynków – maks. 5 m;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

### § 26

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa**, oznaczonego symbolem **G1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,5;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym budynków – maks. 5 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

### § 27

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę**, oznaczonego symbolem **W1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,6;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym budynków – maks. 5 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;

- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

### § 28

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDZ1** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 8,7 m, maks. 44,8 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 29

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDL1**: min. 11 m, maks. 16 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 12 m, maks. 23 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDL3**: min. 13 m, maks. 35 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDL4**: min. 10 m, maks. 24 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDL5**: min. 8 m, maks. 22 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDL6**: min. 12 m, maks. 19 m,
  - g) dla terenu o symbolu **KDL7**: min. 10 m, maks. 15 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDL8**: min. 9 m, maks. 25 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDL9**: min. 11 m, maks. 23,5 m,
  - j) dla terenu o symbolu **KDL10**: min. 10 m, maks. 12,5 m,
  - k) dla terenu o symbolu **KDL11**: min. 23 m, maks. 38 m,
  - l) dla terenu o symbolu **KDL12**: min. 12 m, maks. 27 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 30

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD30**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 5 m, maks. 14 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 7 m, maks. 19 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 6 m, maks. 20 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 8 m, maks. 8,5 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 6 m, maks. 11 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDD6**: 12 m,
  - g) dla terenu o symbolu **KDD7**: min. 10 m, maks. 18,0 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDD8**: min. 4,5 m, maks. 8 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDD9**: 5 m,
  - j) dla terenu o symbolu **KDD10**: min. 8,5 m, maks. 11,5 m,
  - k) dla terenu o symbolu **KDD11**: min. 6 m, maks. 11 m,
  - l) dla terenu o symbolu **KDD12**: min. 5,5 m, maks. 19 m,
  - m) dla terenu o symbolu **KDD13**: min. 6 m, maks. 11 m,

- n) dla terenu o symbolu **KDD14**: min. 10 m, maks. 14 m,
  - o) dla terenu o symbolu **KDD15**: 8,5 m,
  - p) dla terenu o symbolu **KDD16**: 12 m,
  - q) dla terenu o symbolu **KDD17**: min. 5 m, maks. 13 m,
  - r) dla terenu o symbolu **KDD18**: min. 8,5 m, maks. 9 m,
  - s) dla terenu o symbolu **KDD19**: min. 8 m, maks. 11 m,
  - t) dla terenu o symbolu **KDD20**: min. 8 m, maks. 15 m,
  - u) dla terenu o symbolu **KDD21**: min. 10 m, maks. 11 m,
  - v) dla terenu o symbolu **KDD22**: min. 6 m, maks. 20 m,
  - w) dla terenu o symbolu **KDD23**: min. 5 m, maks. 10 m,
  - x) dla terenu o symbolu **KDD24**: min. 7 m, maks. 10 m,
  - y) dla terenu o symbolu **KDD25**: min. 6 m, maks. 9,5 m,
  - z) dla terenu o symbolu **KDD26**: min. 5,6 m, maks. 9 m,
  - za) dla terenu o symbolu **KDD27**: min. 7,5 m, maks. 28 m,
  - zb) dla terenu o symbolu **KDD28**: min. 6 m, maks. 17 m,
  - zc) dla terenu o symbolu **KDD29**: min. 8 m, maks. 12 m,
  - zd) dla terenu o symbolu **KDD30**: min. 6,5 m, maks. 19 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
  - 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 31

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW16**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych:
  - a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 5, m, maks. 9,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 7,5, m, maks. 16,5 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 6 m, maks. 13 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDW4**: min. 6 m, maks. 7,5 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDW5**: 6 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDW6**: min. 8 m, maks. 16 m,
  - g) dla terenu o symbolu **KDW7**: 8 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDW8**: min. 3 m, maks. 12,5 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDW9**: min. 4,5 m, maks. 5,5 m,
  - j) dla terenu o symbolu **KDW10**: min. 3 m, maks. 10 m,
  - k) dla terenu o symbolu **KDW11**: min. 8,5 m, maks. 12 m,
  - l) dla terenu o symbolu **KDW12**: min. 5 m, maks. 8 m,
  - m) dla terenu o symbolu **KDW13**: min. 4,5 m, maks. 5 m,
  - n) dla terenu o symbolu **KDW14**: min 5 m, maks. 14 m,
  - o) dla terenu o symbolu **KDW15**: min. 5 m, maks. 14 m,
  - p) dla terenu o symbolu **KDW16** - min. 6 m, maks. 11 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 32

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDX1 – KDX2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie ciagi piesze lub pieszo-jezdne,
- 2) szerokości pasów w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDX1**: 5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDX2**: min. 4 m, maks. 8 m,

- 3) dopuszcza się nie wydzielenie chodników;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### **ROZDZIAŁ 3 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

#### **§ 33**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z czego co najmniej 50 % należy zrealizować jako miejsca terenowe dostępne dla wszystkich mieszkań;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla sklepów samoobsługowych do 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy;
  - 4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 5) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 7) dla szkół oraz usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej:
    - a) 1 miejsce na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 9) sklepów bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 11) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 12) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 13) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 1, 2**, w formie:
  - 1) parkingów terenowych;
  - 2) dopuszczenie:
    - a) w terenach o symbolach: **MW1, U7, UO1** – garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
    - b) w terenach o symbolach: **MNs1 – 13MNs, MN1 – MN45, MU1 – MU18, MN/RU1, MN/RU2, UM1 – UM8, U1 – U6, U8 – U9, UK1, RM1, RM2** - garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

## ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 34

Ustala się następujące **zasady** modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 2, 3**;
- 2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach: **MNs1 - MNs13, MN1 - MN45, MU1 - MU18, MN/RU1, MN/RU2** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
  - b) w terenach o symbolach: **MW1, UM1 – UM8, UK1, UO1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
  - c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 225 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

- a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
- a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
  - c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %,
  - d) odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80 %;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 110 mm , oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

### § 35

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
  - a) w terenach o symbolach: **MNs1 - MNs13, MN1 – MN45, MN/RU1, MN/RU2, MU1 – MU18** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) w terenie o symbolu **MW1** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
  - c) w terenach o symbolach: **UM1 – UM8** - jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”,
  - d) w terenach o symbolach **RM1, RM2** - jak dla „terenów zabudowy zagrodowej”,

- e) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- f) w terenach o symbolach: **US1** jak dla „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych”.

## **ROZDZIAŁ 6 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

### **§ 36**

1. W obszarze planu zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu, zabytki ruchome ujęte w Gminnej ewidencji zabytków:
  - 1) krzyż drewniany przy skrzyżowaniu ulic: Mąkołowskiej i Wroniej - na terenie o symbolu **MU1**;
  - 2) krzyż drewniany przy ul. Ziębiej 30 - na terenie o symbolu **MN33**.
2. Dla zabytków, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:
  - 1) zachowanie,
  - 2) prace konserwatorskie lub restauratorskie.

## **ROZDZIAŁ 7 GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH**

### **§ 37**

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż kopalin, których granice oznaczono na rysunku planu:

- 1) węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej – “Murcki” WK 319;
- 2) metanu pokładów węgla - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

## **ROZDZIAŁ 8 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 38**

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **MNs1 - MNs13** – 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **MN1 – MN18, MN20, MN21** dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna powierzchnia działki dla terenów o symbolach: **MN19, MN22, MN23 – MN45, MU1 – MU18, UM1 – UM8, U1 – U9, MN/RU1, MN/RU2**, odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej:
  - a) wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 350 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia działki w terenie o symbolu **MW1** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **UK1, UO1, UP1** – 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **US1, ZP1** – 500 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna powierzchnia działki dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 6**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RM1, RM2** - 100 m<sup>2</sup>;

- 8) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej:
    - wolnostojącej – 16 m,
    - bliźniaczej – 12 m,
    - szeregowej – 7 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej – 16 m,
  - c) dla zabudowy nie wymienionej w **lit. a i b** i innej niż zabudowa zagrodowa lub produkcji w gospodarstwach rolniczych – 8 m;
- 9) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90 ° z tolerancją 15 %.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

#### **§ 39**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30 %**.

## **ROZDZIAŁ 10 PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 40**

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami: **UO1, KDZ1, KDL1 – KDL12, KDD1 – KDD30, KDX1 – KDX2**.

#### **§ 41**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 42**

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