

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 2016 r., poz. 446 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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maksimum 12 °;
- 5) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany lub grupa obiektów budowlanych, takie jak wieża, dzwonnica, które wyraźnie wyróżniają się od otaczającej zabudowy stylem architektoniczny lub gabarytami, w tym wysokością;
- 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) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdných;
- 14) **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 - MN44** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MU1 – MU21** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **UM1 – UM11** - 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 połąci 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 połąci 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 połąci 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 połąci 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) któregokolwiek 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN44**, 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, wykuszy 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 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
- 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: **MN17, MN31, MN33, MN36 – MN41** 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
- 19) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych w terenach o symbolach:
 - a) **MN1 – MN5, MN8, MN9, MN14 – MN17, MN19, MN20:**
 - dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m²,
 - b) **MN25, MN36, MN39, MN42 – MN44:**
 - dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – min. 350 m².

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU12, MU14 – MU21**, 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 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
- 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: **MU14, MU21** 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU13**, 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
 - stacji obsługi, naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części, w tym warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe;
- 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. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
 - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
- 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,
 - 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) 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
- 19) nakaz obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej o symbolu **KDD17**.

§ 11

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych symbolami: **UM1 – UM3, UM5 – UM11**, 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, 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. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
 - a) w terenach o symbolach **UM1 – UM3, UM6** - maks. 250 m²,
 - b) w terenach nie wymienionych w **lit. a**:
 - w zabudowie wolnostojącej - maks. 400 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej - maks. 200 m²;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenach o symbolach:
 - a) **UM1 – UM3, UM5, UM7** - min. 25 %,
 - b) **UM6, UM8, UM9, UM10, UM11** - 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, garfitowym 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) 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 kolorytyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonego symbolem **UM4** 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 m²;
- 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
 - 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, wykuszy 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 m²,
 - bliźniaczej - maks. 125 m²,
 - b) w zabudowie produkcji w gospodarstwach ogrodnictwa - maks. 600 m²,
 - c) w zabudowie nie wymienionej w **lit. a, b** - maks. 300 m²;
- 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) 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 14

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 wyłącznie 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) któregośkolwiek 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 § 36, 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 przęsł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 15

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 m²;
- 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) o dachach płaskich - maks. 9 m,
 - b) 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 **§ 36**, 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 przęsł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 8 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 16

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 m²;
- 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 **§ 36**, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 17

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U3, U4, U7, 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, 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 w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U3, U4** - maks. 250 m²,
 - b) **U8** - maks. 400 m²;
 - c) **U7** - maks. 600 m²;
- 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 **§ 36**, 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 przęseł betonowych lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w terenach o symbolach: **U3, U4** o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 8 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
 - b) w terenach o symbolach: **U7, U8** o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 18

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U5 – U6** 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 produkcji pieczywa lub świeżych wyrobów ciastkarskich;

- 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 w terenach oznaczonych symbolami - maks. 400 m²;
- 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,
 - 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 **§ 36**, 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 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 8 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 19

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

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - baz transportowych,
 - stacji paliw,
 - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- b) zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie produkcji pieczywa lub świeżych wyrobów ciastkarskich;
- 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. 60 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 600 m²;
- 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 **§ 36**, 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 linii rozgraniczających teren oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 20

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, wykusy 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 **§ 36**, 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 m².

§ 21

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,
 - samorządowych instytucji kultury,
 - świadczenia usług powszechnych przez operatora pocztowego,
- 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 **§ 36**, 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 m².

§ 22

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) któregośkolwiek 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 **§ 36**, 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 m².

§ 23

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
 - d) zabudowa handlowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
 - e) zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego w ramach gospodarstwa rolnego;

- 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:
 - a) budynków mieszkalnych - maks. 250 m²,
 - b) budynków nie wymienionych w **lit. a**, za wyjątkiem budynków produkcji w gospodarstwach ogrodniczych - maks. 400 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,00;
- 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: zielonym, 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 **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 24

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,
 - c) zabudowa handlowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
 - d) zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego w ramach gospodarstwa rolnego;
- 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:
 - a) budynków mieszkalnych - maks. 250 m²,
 - b) budynków produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych - maks. 600 m²,
 - c) budynków innych niż budynki produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i nie wymienionych w **lit. a, b** - maks. 400 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,00;
- 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: zielonym, 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 **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;

- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 25

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona;
- 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 § 36, 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 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 26

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) terenowe obiekty sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: wiat, toalet publicznych - w tym kontenerowych, o powierzchni zabudowy - maks. 50 m² 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 § 36, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 6;

- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 27

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 § 36, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

§ 28

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 § 36, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

§ 29

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 § 36, nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 1 – 3.

§ 30

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.

§ 31

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.

§ 32

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. 6 m, maks. 14,5 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 7 m, maks. 19 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 6 m, maks. 19 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**: min. 5 m, maks. 12,5 m;
 - j) dla terenu o symbolu **KDD10**: min. 8,5 m, maks. 11,0 m,
 - k) dla terenu o symbolu **KDD11**: min. 6 m, maks. 11 m,
 - l) dla terenu o symbolu **KDD12**: min. 6 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. 5,5 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.

§ 33

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**: 5,5 m,
 - f) dla terenu o symbolu **KDW6**: min. 7,5 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. 12 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 34

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

§ 35

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 m² powierzchni użytkowej:
 - a) 1 miejsce na każde 50 m² 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
 - 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 9) sklepów bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce na każde 50 m² 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 m² 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 2016 r. poz. 1440), 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 m² 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 – MN44, MU1 – MU21, MN/RU1, MN/RU2, UM1 – UM11, U1 – U6, U8 – U9, UK1, UP1, RM1, RM2** - garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 36

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 **bezzprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
 - a) w terenach o symbolach: **MNs1 - MNs13, MN1 - MN44, MU1 – MU21, MN/RU1, MN/RU2** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
 - b) w terenach o symbolach: **MW1, UM1 – UM11, 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 szczególności 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 2016 r., poz. 250 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

§ 37

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 – MN44, MN/RU1, MN/RU2, MU1 – MU21** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) w terenie o symbolu **MW1** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
 - c) w terenach o symbolach: **UM1 – UM11** - 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 ZABYTEKÓW

§ 38

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 **MN32**.
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 ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 39

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

§ 40

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

- 1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **MNs1 - MNs13** – 350 m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **MN1 – MN17, MN19, MN20** dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej – 800 m²,
 - b) bliźniaczej – 500 m²;
- 3) minimalna powierzchnia działki dla terenów o symbolach: **MN18, MN21 – MN44, MU1 – MU21, UM1 – UM11, U1 – U9, MN/RU1, MN/RU2**, odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej:
 - a) wolnostojącej – 600 m²,
 - b) bliźniaczej – 350 m²;
- 4) minimalna powierzchnia działki w terenie o symbolu **MW1** dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²;
- 5) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **UK1, UO1, UP1** – 1000 m²;
- 6) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach: **US1, ZP1** – 500 m²;
- 7) minimalna powierzchnia działki dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 6**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RM1, RM2** - 100 m²;
- 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

§ 41

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

§ 42

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

§ 43

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 44

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