UCHWAŁA NR ……../……../15

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… …… 2015 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 2013 r., poz. 594 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 uchwala

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) nieprzekraczalna linia 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 węgli - „Murcki (głębokie)” MW 6691.

§ 5

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

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12 °;
5) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany lub grupa obiektów budowlanych wyraźnie wyróżniających się od otaczającej zabudowy stylem architektoniczny lub gabarytami, w tym wysokością, takie jak wieża, dzwonnica;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
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 j.t.);
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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
9) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
11) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
12) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych;
13) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§ 6

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

1) **MNs1** - **MNs13** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
2) **MN1** - **MN48** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **MU1** – **MU17** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) **UM1 – UM7** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
5) **MW1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
6) **MN/RU1** - **MN/RU2** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;
7) **U1 - U6** - 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** - teren 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 - KDD31 -** tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
20) **KDW1 - KDW15** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIA TERENÓW, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, 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**, **MNs9, MNs10, 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, MNs4, MNs5, MNs6, MNs7**, **MNs8** – maks. 0,7,
   b) **MNs2**, **MNs9** – **MNs13** - maks. 1,0;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych:
      – w terenach o symbolach **MNs1**, **MNs3** – **MNs5**, **MNs9** – **MNs12** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      – w terenie o symbolu **MNs2** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 60 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      – w terenach o symbolach **MNs6** – **MNs8**, **MNs13** - dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
a) mieszkalnych – w terenach o symbolach:
– **MNs1**, **MNs3**, **MNs4**, **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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

10) nakaz stosowania na elewacji budynków 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) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7**;

13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;

15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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 – MN48**, 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: **MN33**, **MN40** - **MN45** 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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
11) nakaz stosowania na elewacji budynków materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 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) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
16) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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) w terenach o symbolach: **MN1** - **MN5**, **MN10**, **MN11**, **MN16 - MN19, MN21, MN22:**
        - dla zabudowy wolnostojącej – min. 800 m²,
        - dla zabudowy bliźniaczej – min. 500 m²,
    b) w terenach o symbolach: **MN27**, **MN40**, **MN43**, **MN46** – **MN48**:
        - dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m²,
        - dla zabudowy bliźniaczej – min. 350 m².

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU17**, 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: **MU13, MU17** 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. 9 m,

b) mieszkalnych lub mieszkalno-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 oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;

10) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
11) nakaz stosowania na elewacji budynków materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
16) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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 **terenów zabudowy usługo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM1 – UM7**, 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, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
a) w terenie o symbolu **UM1** - 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:
   a) w terenach o symbolach **UM1**, **UM4** - min. 25 %,
   b) w terenach o symbolach **UM2**, **UM3, UM5, UM6, UM7** - 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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
11) nakaz stosowania na elewacji budynków materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
16) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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.

§ 11

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 ogrodniczych - 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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;

11) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;

14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
16) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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.

§ 12

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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
9) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U1, U2, U4, U5,** 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:
   a) w terenach oznaczonych symbolami **U1**, **U2** - maks. 250 m²,
   b) w terenie oznaczonym symbolem **U4** - maks. 600 m²,
   c) w terenie oznaczonym symbolem **U5** - 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,
      - w terenach o symbolach **U2, U4**, **U5** - 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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
10) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7**;
13) w terenie o symbolu **U4** - w strefie **(zi)**, oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, w tym zieleni zimozielonej;
14) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
16) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
17) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
18) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
    a) w terenach o symbolach **U1**, **U2** o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 8 m² w odniesieniu do działki budowlanej,
    b) w terenach o symbolach **U4**, **U5** o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 14

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U3, U6** 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:
    a) w terenie o symbolu **U3** - maks. 40 %,
    b) w terenie o symbolu **U6** - maks. 50 %;
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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
10) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7**;
13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 15

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

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
   b) dopuszczenie usług w zakresie: kultury, oświaty, edukacji i pomocy społecznej, handlu związanego z przeznaczeniem o którym mowa w **pkt. 1**;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,8;

6) geometria dachów budynków, wiat wolnostojących i obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
7) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt 8**: maks. 20 m, w tym wysokość:
   a) budynków - maks. 12 m,
   b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
8) 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) któregokolwiek 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 **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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.

§ 16

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

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usług społecznych w zakresie:
      - szkół publicznych,
      - publicznych przedszkoli,
      - publicznych placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych,
      - publicznych obiektów ochrony zdrowia,
      - urzędów organów władzy, administracji,
   b) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej zabudowy pod usługi w zakresie: kultury, oświaty lub edukacji, pomocy społecznej, handlu, usług pocztowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,0;
6) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy płaskie z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) wiat wolnostojących i obiektów małej architektury, tymczasowe obiekty budowlane – 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, tymczasowe obiekty budowlane - maks. 6 m;
8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
9) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-9**;
11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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.

§ 17

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

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa,
   b) zabudowa produkcyjna;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
6) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe, wielospadowe lub pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 ° do 35 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
7) wysokość zabudowy: maks. 25 m, w tym wysokość budynków:
   a) budynków usługowych lub produkcyjnych o dachach płaskich - maks. 13 m,

b) budynków usługowych lub produkcyjnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** - maks. 14 m,
c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;

8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
10) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m².

§ 18

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

1) przeznaczenie:
a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
b) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 15 %;
4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie:
a) budynku mieszkalnego - maks. 250 m²,
b) budynku produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych - maks. 600 m²,
c) budynków nie wymienione w **lit. a**, **b** - maks. 400 m²;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 60 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,3;
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) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych w kolorach brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
10) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 29**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-7**;
13) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 19

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 czynnej w odniesieniu 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 **§ 29**, nie stosuje się, o których mowa w **pkt 1-6**;
10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży 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.

§ 20

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) intensywność zabudowy - maks. 0,05;
6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej czynnej w odniesieniu 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 **§ 29**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
10) zakaz lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 21

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami od **E1** do **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 **§ 29**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 22

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 **§ 29**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 23

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 **§ 29**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 24

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.

§ 25

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.

§ 26

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD31,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 5 m, maks. 14 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 6 m, maks. 22 m,

c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 8 m, maks. 8,5 m,
d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 6 m, maks. 11 m,
e) dla terenu o symbolu **KDD5** - 12 m,
f) dla terenu o symbolu **KDD6**: min. 10 m, maks. 17,5 m,
g) dla terenu o symbolu **KDD7**: min. 4,5 m, maks. 8 m,
h) dla terenu o symbolu **KDD8**: min. 5 m, maks. 12,5 m,
i) dla terenu o symbolu **KDD9**: min. 10 m, maks. 20 m,
j) dla terenu o symbolu **KDD10**: min. 6 m, maks. 11,5 m,
k) dla terenu o symbolu **KDD11**: min. 5,5 m, maks. 19 m,
l) dla terenu o symbolu **KDD12**: min. 6 m, maks. 11 m,
m) dla terenu o symbolu **KDD13**: min. 10 m, maks. 14 m,
n) dla terenu o symbolu **KDD14** - 8,5 m,
o) dla terenu o symbolu **KDD15** - 12 m,
p) dla terenu o symbolu **KDD16**: min. 5 m, maks. 7 m,
q) dla terenu o symbolu **KDD17**: min. 8,5 m, maks. 9 m,
r) dla terenu o symbolu **KDD18**: min. 8 m, maks. 11 m,
s) dla terenu o symbolu **KDD19**: min. 8 m, maks. 15 m,
t) dla terenu o symbolu **KDD20**: min. 10 m, maks. 11 m,
u) dla terenu o symbolu **KDD21**: min. 6 m, maks. 20 m,
v) dla terenu o symbolu **KDD22**: min. 5 m, maks. 10 m,
w) dla terenu o symbolu **KDD23**: min. 10 m, maks. 17,5 m,
x) dla terenu o symbolu **KDD24**: min. 10,5 m, maks. 15,5 m,
y) dla terenu o symbolu **KDD25**: min. 7 m, maks. 16 m,
z) dla terenu o symbolu **KDD26**: min. 6 m, maks. 9,5 m,
aa) dla terenu o symbolu **KDD27**: min. 5,6 m, maks. 9 m,
za) dla terenu o symbolu **KDD28**: min. 7,5 m, maks. 28 m,
zb) dla terenu o symbolu **KDD29**: min. 6 m, maks. 17 m,
zc) dla terenu o symbolu **KDD30**: min. 8 m, maks. 12 m,
zd) dla terenu o symbolu **KDD31**: min. 6,5 m, maks. 19 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 27

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW15,** 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. 15,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 6 m, maks. 13 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 6 m, maks. 7,5 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW4**: 6 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDW5**:min. 8 m, maks. 16 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDW6** – 8 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDW7**: min. 3 m, maks. 12,5 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDW8**: min. 4,5 m, maks. 5,5 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDW9**: min. 3 m, maks. 10 m,
   j) dla terenu o symbolu **KDW10**: min. 8,5 m, maks. 12 m;
   k) dla terenu o symbolu **KDW11** – 5 m,
   l) dla terenu o symbolu **KDW12**: min 4 m, maks. 8 m;
   m) dla terenu o symbolu **KDW13**: min. 4 m, maks. 14 m,
   n) dla terenu o symbolu **KDW14**: min. 4 m, maks. 14 m,
   o) dla terenu o symbolu **KDW15** - min. 4,2 m, maks. 5 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 28

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;
   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 usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
   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 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 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 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**, **U4, UO1** – garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki,
      b) w terenach o symbolach: **MNs1** - **13MNs**, **MN1** - **MN48**, **MU1** - **MU17**, **UM1** – **UM7**, **U2**, **U3, U5**, **U6**, **UK1**, **RM1 -** garaży: podziemnych, wbudowanych w budynki lub jako wolnostojące budynki.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 29

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, **3**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach: **MNs1** - **MNs13**, **MN1** - **MN48**, **MU1** - **MU17**, **MN/RU1**, **MN/RU2** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
   b) w terenach o symbolach: **MW1**, **UM1** – **UM7**, **UK1, UO1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, **b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 225 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy 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 dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 110 mm , oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

§ 30

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** - **MN48, MN/RU1**, **MN/RU2, MU1** - **MU17** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
   b) w terenie o symbolu **MW1** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej",
   c) w terenach o symbolach: **UM1** - **UM7** - jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych",
   d) w terenie o symbolu **RM1** - 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**, **ZP1**- jak dla „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych".

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 31

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 **MN34**.

2. Dla krzyży, o których mowa w **ust. 1**, ustala się ochronę i opiekę nad zabytkami, w tym dopuszcza się prace konserwatorskie i restauratorskie.

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

§ 32

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 - „Murcki” MW 6691.

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

§ 33

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** - **MN19**, **MN21**, **MN22** dla zabudowy mieszkaniowej:
   a) wolnostojącej – 800 m²,
   b) bliźniaczej – 500 m²;
3) minimalna powierzchnia działki dla terenów o symbolach: **MN20, MN23**, **MN24** - **MN48, MU1 – MU17**, **UM1 – UM7, U1 – U6**, **MN/RU1**, **MN/RU2**, odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej lub usługowej:
   a) wolnostojącej – 600 m²,
   b) bliźniaczej – 400 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 terenu oznaczonego symbolem **RM1** - 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

§ 34

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

§ 35

Teren oznaczony symbolem **UO1** jest terenem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 37

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