

**UCHWAŁA NR XXXIII/525/17
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 30 marca 2017 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 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 : 2000, 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 połaci 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 ogrodnich;
- 6) **MW1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) **U1 – U9** - tereny zabudowy usługowej;
- 8) **UK1** - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 9) **UO1** - teren zabudowy usług społecznych;
- 10) **UP1** - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 11) **RM1, RM2** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 12) **US1** - teren sportu i rekreacji;
- 13) **ZP1** - teren zieleni urządzonej;
- 14) **E1 - E3** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 15) **G1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;

- 16) **W1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 17) **KDZ1** - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 18) **KDL1 – KDL12** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 19) **KDD1 – KDD30** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 20) **KDW1 – KDW16** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;
- 21) **KDX1 – KDX2** - tereny komunikacji – ciągi piesze lub pieszo-jezdne.

Rozdział 2.

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

§ 7

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

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

- w terenie o symbolu **MNs2** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 60 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - w terenach o symbolach **MNs6 – MNs8, MNs13** - dachy płaskie,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 8) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych – w terenach o symbolach:
- **MNs1, MNs3 – MNs5, MNs9, MNs12, MNs13** – maks. 9 m,
 - **MNs2, MNs10, MNs11** – maks. 10 m,
 - **MNs6 – MNs8** – maks. 5 m,
- b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem:
- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
 - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
 - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
 - myjni samochodowych,
 - salonów sprzedaży pojazdów,
 - wynajmu sprzętu transportowego,
 - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- d) warunków, o których mowa w **pkt. 7, 9** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 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 pręseł 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 prętów 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 pręseł 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, 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,
 - 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 prętów 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** lub **KDL11**, w tym poprzez teren o symbolu **U6**.

§ 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, 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 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, garbitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;

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

12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) 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 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 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 ogrodnich**, oznaczonych symbolami: **MN/RU1, MN/RU2**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodnich,
- c) dopuszczenie zabudowy usługowej w zakresie usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w **lit. b**;

2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

- a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, 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 ogrodnich - 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 połączy 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 przęseł 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 250 m²;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 6) 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
- c) obiektów małej architektury - dowolna;
- 7) 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;
- 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 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) 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: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 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 przęseł 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)** lokalizacji zieleni urządzonej, 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 – 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,
- 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 połąci 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, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
 - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie - maks. 600 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 18 m² i o łącznej powierzchni większej niż 18 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, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,

b) schodów zewnętrznych, pochylni;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,8;
- 6) geometria dachów budynków, wiat wolnostojących i obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt 8**: maks. 20 m, w tym wysokość:
 - a) budynków - maks. 12 m,
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 6 m;
- 8) wysokość zabudowy dominant przestrzennych - maks. 30 m;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 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,
- 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 pręseł 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 pręseł 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 ogrodnich,
 - b) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodnich,
 - c) zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki,
 - d) zabudowa handlowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
 - 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 ogrodnich - 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 ogrodnich 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 pulpitemowe 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) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,1;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym budynków, wiat i obiektów małej architektury - maks. 5 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 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) zieleni urządzonej,
 - 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 przęseł 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 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 ciągi 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 lub innych działalności niewymienionych w pkt 1-12 – 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 bezprzewodowej 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 ZABYTKÓW

§ 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 ODRĘBNYCH 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.

Przewodniczący Rady
Miasta Tychy

mgr Maciej Gramatyka

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/525/17
Rady Miasta Tychy
z dnia 30 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz 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):

§1

Rada Miasta Tychy stwierdza, że do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **6 października 2015 r.** do **3 listopada 2015 r.**, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagi, złożone w dniu 13 października 2015 r. przez grupę osób fizycznych (pismo z dnia 12 października 2015 r.), dotyczące:
 - 1) protestu „*przeciwko wybudowaniu w obecnym kształcie połączenia KDD9 od ulicy Szczygłej do ulicy Bażanciej (na działkach nr 3466/63, 4159/60, 3035/60, 4158/60)*”, które według osób składających uwagę może spełniać tylko prywatne cele właścicieli działek w terenie MN5, nieposiadających dróg dojazdowych,
 - 2) alternatywnej wariantowej obsługi komunikacyjnej poprzez:
 - a) „*wydłużenie ulicy Mąkołowskiej od nr 124 (w projekcie nowobudowana droga KDW4 do nowo projektowanej drogi KDD2)*”,
 - b) „*budowa drogi wzdłuż linii wysokiego napięcia, gdzie przewidziany jest pas ochronny z zakazem zabudowy , a nie projektowanie drogi między istniejącymi domami , jak również podział działek na części*”,
 - 3) braku bezpośredniego kontaktu z uwagodawcami w sprawie projektu planu miejscowego.
2. Uwagi, złożone w dniu 13 października 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 13 października 2015 r.), dotyczące:
 - 1) sprzeciwu wobec wyznaczania w planie miejscowym drogi oznaczonej symbolem KDD9, a w szczególności na działkach nr: 4159/60, 3035/60 stanowiących własność osoby składającej uwagę;
 - 2) braku konsultacji projektu planu miejscowego bezpośrednio z właścicielami działek.
3. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2015 r. (pismo z dnia 6 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1813/56 i dotyczącą sprzeciwu wobec terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem KDD9. „*W wyniku planowanej inwestycji działka nr 1813/56 miałaby być pomniejsza o pasmo szerokości około 20 m, jak wynika z planowanych wymiarów pasów drogi. Na chwilę obecną stanowi on miejsce zabawy moich dzieci a w przyszłości teren pod budowę ich domu. Stąd zależy mi na ciszy oraz bezpieczeństwie.*”
4. Uwagę, złożoną w dniu 13 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 5018/56, 5095/57 i dotyczącą sprzeciwu wobec planowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD9. „*Naszą decyzję argumentujemy tym, iż w miejscu gdzie jest planowana przedmiotowa droga, obecnie jest*

prowadzona pasieka pszczół, w przyszłości teren ten dodatkowo jest przeznaczony na budowę domów jednorodzinnych dla naszych córek.”

5. Uwagę, złożoną w dniu 5 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.), dotyczącą braku realizacji zaplanowanych szczykan na ul. Mąkołowskiej.
6. Uwagę, złożoną przez Firmę Handlowo-Produkcyjną „Żuraw” Kazimierz Żuralski w dniu 21 października 2015 r. (pismo z dnia 17 października 2015 r.), odnoszącą się do działki nr 999/85 i dotyczącą zakwestionowania przeznaczenia terenu oznaczanego symbolem UM1, które wyklucza możliwość prowadzenia hurtowni, magazynów i składów.
7. Uwagę, złożoną w dniu 6 listopada 2015 r. (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1857/88 i dotyczącą zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez objęcie jej terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) w miejsce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
8. Uwagę, złożoną w dniu 6 listopada 2015 r. (pismo z dnia 5 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3914/88 i dotyczącą zmiany przeznaczenia nieruchomości poprzez objęcie jej terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej (UM) w miejsce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).
9. Uwagę, złożoną w dniu 10 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr 3063/5, 3196/5 i dotyczącą włączenia ww. działek do terenów komunikacji o przeznaczeniu droga wewnętrzna (KDW) lub droga dojazdowa (KDD).
10. Uwagę, złożoną w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z dnia 10 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3062/5 i dotyczącą włączenia nieruchomości do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem MU.
11. Uwagę, złożoną w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z dnia 10 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4661/90 i dotyczącą dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej na terenach o symbolach: MN15, MN16, MN17 (MN17, MN18, MN19 w trakcie pierwszego wyłożenia).
12. Uwagę, złożoną w dniu 13 listopada 2015 r. (pismo z dnia 12 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 5823/85 i dotyczącą sprzeciwu wobec wyznaczania trójkąta widoczności przy skrzyżowaniu ul. Sikorek i ul. Ziębiej.
13. Dwie uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismami z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 4538/85 i dotyczące: sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu w ramach terenu oznaczonego symbolem KDL5 tzw. „trójkąta widoczności” przy skrzyżowaniu ul. Sikorek i ul. Ziębiej.
14. Uwaga, złożona w dniu 12 listopada 2015 r. (pismo z 10 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 5549/69 i dotyczącą przeznaczenia ww. działki w planie miejscowym pod teren drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
15. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 15 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:
 - 1) obniżenia „maksymalnych wysokości budynków do 8m oraz nakazania budowy dachów opływowych np. dwuspadowych celem poprawienia efektu wietrzenia rejonu”;
 - 2) „wykluczenie możliwości budowy zabudowań wielorodzinnych”;
 - 3) „zabudowę terenu usług społecznych UO1 ograniczyć do dwóch kondygnacji i wysokości 8m”;

- 4) zawężenia „drogi KDD13 oraz zmianę kategorii na wewnętrzną co uniemożliwi nagminne w tej okolicy parkowanie na chodnikach i blokowanie przejść i przejazdu. Dodatkowo informuje, że planowany pas drogowy ponownie (50% mojej działki zabrane pod pas drogowy) obcina zagospodarowany już teren mojej posesji na co nie wyrażam zgody, proszę o równe traktowanie, a nie faworyzowanie deweloperów i nękanie słabych”;
- 5) przeanalizowania jaki „jest cel wykupywania 12m i szerszych pasów drogowych, a następnie budowania na nich 5m jezdni i 2m chodnika (który i tak zarośnie trawą albo będzie używany jako parking), i niech będzie dodatkowo 2m na uzbrojenie i pobocza co daje 9m”.
16. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną, dotyczące:
- 1) lokalizacji terenu oznaczonego symbolem UO1, która „jest nieprzemyślana i błędna, przede wszystkim pod względem komunikacyjnym, w związku z tym proszę o zmianę lokalizacji terenu oznaczonego symbolem UO1 (...)”;
 - 2) zmiany „maksymalnej wysokości zabudowy budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie (par. 9 pkt 9 lit. b) – z proponowanych maks. 10 m na maks. 9 m. Z uwagi na fakt, iż zgodnie z par. 5 pkt 10 zabudowa mieszkaniowo-usługowa to zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej, a zatem część usługowa nie dominuje w tej zabudowie. Proszę zatem o dostosowanie charakteru zabudowy MU do parametrów zabudowy jednorodzinnej MN1 - MN48”;
 - 3) „Proszę o dodanie w par. 29 pkt 2 lit. b) ograniczenia wysokości konstrukcji wsporczych tak jak jest to uczynione w par. 29 pkt 2 lit. a). Zatem proszę o nadanie brzmienia par. 29 pkt 2 lit. b): „b) w terenach o symbolach: MW1, UM1 - UM7, UK1, UO1 wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach”.
17. Uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 5657/34, dotyczące:
- 1) sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem KDW1;
 - 2) alternatywnego rozwiązania polegającego na:
 - a) wyznaczeniu drogi wewnętrznej na działce nr 5016/35 ze względu na jej wielkość oraz drogi wewnętrznej do działki ewidencyjnej nr 3951/34;
 - b) istniejącej drogi na działce nr 4738/34, która łączy się z ulicą główną Mąkołowską. Można ją tylko poszerzyć i przedłużyć w stronę południową aby połączyła się z drogą już istniejącą. Jest ona już utwardzona.
18. Uwagę, złożoną w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 5656/34, 5658/34, dotyczącą sprzeciwu wyznaczania w projekcie planu miejscowego drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1.
19. Uwagę, złożoną w dniu 17 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3922/63, dotyczącą zagwarantowania w ustaleniach projektu planu faktu funkcjonowania zakładu kamieniarskiego.
20. Uwagę, złożoną w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 3528/5, dotyczącą zmiany przeznaczenia działki pod zabudowę usługowo-drobno produkcyjną.
21. Uwagi, złożone w dniu w dniu 17 listopada 2015 r. przez Stowarzyszenie Przyjazny Mąkołowiec, dotyczące:
- 1) uwzględnienia w ramach drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD2 urządzeń komunikacyjno-rekreacyjnych takich jak chodnik, ścieżka rowerowa lub rolowa;

- 2) zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenowi oznaczonemu symbolem UP1 z ul. Mikołowskiej;
 - 3) posadowienia kabli teleinformatycznych na słupach oświetleniowych.
22. Uwagę, złożoną w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 1643/94 i dotyczącą sprzeciwu wobec wyznaczania w planie terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD23.
23. Uwagi, złożone w dniu 16 listopada 2015 r. (pismo z dnia 9 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, dotyczące:
- 1) sprzeciwu wobec wyznaczania w planie planowanych dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD16, KDD23;
 - 2) alternatywnej obsługi komunikacyjnej poprzez przedłużenie drogi KDD16 do ul. Mikołowskiej;
 - 3) niewystarczającej obsługi komunikacyjnej osiedla Mąkołowiec z ul. Mikołowskiej i niewygodnego skrzyżowania ul. Dołowej i ul. Mikołowskiej;
 - 4) kwestionowania przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 5391/95 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU) wobec braku potrzeb rynku lokalnego na tego typu zabudowę;
 - 5) kwestionowania maksymalnej wysokości budynków na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej, która jest większa niż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 6) kwestionowania katalogu usług dla terenu oznaczonego symbolem MU, który zdaniem uwagodawców powinien enumeratywnie wymieniać dopuszczone usługi;
 - 7) kwestionowania przeznaczenia części działki ewidencyjnej nr 5391/95 pod zabudowę zagrodową (RM1), *„bowiem mamy uzasadnione obawy, co do zagospodarowania jej pod obiekty rolne wielkogabarytowe (np. uciążliwej hodowli rolnej, świnie, tuczarnie, pieczarkarnie)”*;
 - 8) zarzutu niezgodności projektu planu miejscowego z obowiązującym Studium w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 5391/95 i wyznaczenia w jej granicach terenu drogi dojazdowej oraz terenu zabudowy zagrodowej;
 - 9) wyjaśnienia, *„dlaczego Gmina Tychy nie zamierza objąć planem działki przy początku ul. Dołowej, nr 5587/90 oraz okolicy skrzyżowania obok McDonald's”*;
 - 10) podania uzasadnienia ekonomicznego planowanej uchwały, z określeniem skutków finansowych, jakie gmina będzie musiała w związku z uchwaleniem nowego planu ponieść, (budowa dróg, doprowadzenie mediów, kanalizacji itd.).
24. Uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne, dotyczące:
- 1) sprzeciwu wobec wyznaczania w projekcie planu miejscowego terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem RM1;
 - 2) zbyt dużej powierzchni zabudowy budynków innych niż mieszkalne w ramach terenu RM1;
 - 3) planowanej zabudowy zagrodowej znacząco odbiegającej *„charakterem od istniejącej w ogromnej większości w osiedlu Mąkołowiec zabudowy mieszkaniowej”*.
25. Uwagi, złożone w dniu 17 listopada 2015 r. (pismo z dnia 16 listopada 2015 r.) przez osoby fizyczne:
- 1) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem U6 i działki ewidencyjnej nr 5391/95 i dotyczące:
 - a) zmiany przeznaczenia terenu w sposób analogiczny do przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 36U, wyznaczonego w sąsiadującym planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r.,
 - b) wniosku *„o usunięcie z projektu planu w §14 następujących punktów: 9, 14, 15, 17, poprzez zmianę lub dodanie następujących zapisów w obecnej numeracji, które otrzymały by brzmienie:*

- pkt 1 przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem punktów skupu złomu,
 - b) nieuciążliwa działalność produkcyjna,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej użytkowej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - pkt 2 b) schodów zewnętrznych, pochylni lub ramp,
 - pkt 3 wielkość powierzchni zabudowy stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%
 - pkt 4 powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku realizowanego po dniu wejścia planu w życie maks. 600m²
 - pkt 5 udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - min. 10%
 - pkt 8 wysokość zabudowy: maks. 17m, w tym wysokość budynków 12m
 - pkt 13 zakaz stosowania urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem,
 - pkt 16 zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z blachy”,
- 2) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem RM1 i działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i dotyczące:
- a) ustalenia parametrów zabudowy w sposób analogiczny do terenu oznaczonego symbolem **44RM/RU**, wyznaczonego w sąsiadującym planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r.,
 - b) wniosku „o usunięcie z projektu planu w §18 punktów: 2, 4, 8b, 9, 11b, 13, 14, 15, 17, zmianę lub dodanie następujących zapisów w obecnej numeracji, które otrzymały by brzmienie:”
 - „pkt 1 a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych”,
 - „pkt 1 b) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, w tym zabudowa związana z przetwórstwem rolno-spożywczym w ramach produkcji gospodarstwa rolnego”,
 - „pkt 1 c) dopuszczenie zabudowy w zakresie agroturystyki oraz usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w lit. a i b”,
 - „pkt 3 wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, maks. 60%”,
 - „pkt 5 udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - min. 15%”,
 - „pkt 6 wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1”,
 - „pkt 8 wysokość zabudowy: maks. 20 m, w tym wysokość budynków maks. 12m”,
 - „pkt 16 zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy”,
 - c) „usunięcie z rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy”,
 - d) „usunięcia parametrów powierzchni zabudowy budynków”,
 - e) „usunięcia nakazu realizacji pokryć dachowych w konkretnych kolorach, który to zapis nie jest podstawowym celem uchwalania miejscowych planów”,
 - f) „usunięcie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy, mając na uwadze, iż elewacje z blachy ocynkowanej są typowe dla tego typu obiektów”,
 - g) „nie ustanawianie nowych dróg publicznych dla tego terenu, w projekcie planu po 1 wyłożeniu”,
 - h) „ograniczenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych lub blachy - do zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy od strony dróg publicznych, jako że przęsła betonowe są właściwym materiałem ogrodzeniowym dla terenów zabudowy zagrodowej, stanowiący ekran wizualny i jednocześnie wyciszający teren działki; należy ponadto zwrócić uwagę na bardzo bogaty asortyment tych ogrodzeń, które cechują się wysoką estetyką”,
 - i) „usunięcie zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m², w odniesieniu do działki budowlanej, gdyż od momentu wejścia w życie tzw. ustawy krajobrazowej i brak przepisów

przejściowych w tym zakresie - lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych nie jest już regulacją planów miejscowych”,

j) zmiany przebiegu linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem RM1 zgodnie z załącznikiem;

3) odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami KDD23, KDD24, KDD5 oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i dotyczące nie wyznaczania przywołanych terenów dróg publicznych na ww. działkach;

4) odnoszące się do działek ewidencyjnych nr: 5391/95 i 1644/94 i terenów KDD23, KDD24 oraz części terenów RM1, MU12 i dotyczące:

a) przyjęcia następującego przeznaczenia terenu:

- „a) zabudowa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych oraz agroturystyki”,
- „b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem zabudowy dla własnych potrzeb hodowli drobnego inwentarza”,
- „c) dopuszczenie zabudowy usługowej w zakresie usług handlu, związanych z zabudową o której mowa w lit. a”,

b) przyjęcie pozostały ustaleń planu miejscowego jak dla terenu oznaczonego symbolem RM1;

5) odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem MN22 (MN24 w trakcie pierwszego wyłożenia) oraz działki ewidencyjnej nr 1229/17 i dotyczące dopuszczenia „przeznaczenia jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługami nie powodującymi uciążliwości, dla funkcji mieszkaniowej, z zakresu wymienionego w pkt 2.1. a) - c), zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla terenów oznaczonych symbolem MJ” tj. usług społecznych, handlu detalicznego, usług konsumpcyjnych;

6) odnoszące się do terenów oznaczonych symbolami: MU12, MU13 (MU11, MU12 w trakcie pierwszego wyłożenia) oraz części terenów MN15, MN16, MN17 (MN17, MN18, MN19 w trakcie pierwszego wyłożenia) i dotyczące ustalenia następujących przeznaczeń:

a) 1. przeznaczenie:

- „a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa”,
- „b) zabudowa usługowa, z dopuszczeniem usług w budynkach biurowych, usług konsumpcyjnych i społecznych, handlu detalicznego”,
- „c) dopuszczenie nieuciążliwej działalności produkcyjnej”,

b) ustalenie dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej „podobnych zapisów planu o które wnosilem dla terenu U6”;

7) odnoszące się do terenów o symbolami MU12, MU13 (MU11, MU12 w trakcie pierwszego wyłożenia) oraz części terenów o symbolach MN15, MN16, MN17 (MN17, MN18, MN19 w trakcie pierwszego wyłożenia) i dotyczące dopuszczenia dla wymienionych terenów sąsiadujących z drogami KDL3, KDL11 powierzchni zabudowy pojedynczego budynku usługowego maks. 600 m², a budynku mieszkaniowo-usługowego maks. 400 m² oraz maks. 400 m² dla budynków mieszkaniowo-usługowych dla pozostałej części terenów położonych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDD5, KDD16 (KDD4 i KDD16 w trakcie pierwszego wyłożenia).

26. Uwagi, złożone w dniu 18 listopada 2015 r. (pismo z dnia 13 listopada 2015 r.) przez osobę fizyczną odnoszące się do działki nr 1349/74 w terenie MN46 i dotyczące:

1) dopuszczenia dachów płaskich dla terenu oznaczonego symbolem MN46, ponieważ „zarówno przy ul. Jaskółczej (MN46) jak i w bezpośrednim jej sąsiedztwie (MN45) znajduje się wiele budynków mieszkalnych posiadających płaskie dachy, a co również istotne, w projekcie planu dopuszczono stosowanie płaskich dachów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Jaskółczej, jak i w kilku sąsiednich obszarach, stąd nieuzasadnionym jest ograniczenie możliwości projektowania płaskich dachów dla budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolem MN46”;

2) dopuszczenia „w uzasadnionych przypadkach zabudowy na działkach o powierzchni mniejszej niż 600 m², pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki wynoszącej 450 m²”.

§2

Rada Miasta Tychy stwierdza, że do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **16 lutego 2016 r.** do **15 marca 2016 r.**, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagę, złożoną w dniu 7 marca 2016 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4670/90 i dotyczącą dopuszczenia realizacji budynków z płaskim dachem w terenie o symbolu **MN17** (MN18 w trakcie drugiego wyłożenia).
2. Uwagę, złożoną w dniu 21 marca 2016 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4031/86 i dotyczącą objęcia ww. działki w całości terenem oznaczonym symbolem **MN41**.
3. Uwagi, złożone w dniu 29 marca 2016 r. (pismo z dnia 28 marca 2016 r.) przez osoby fizyczne, odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 3297/58 i dotyczące:
 - 1) sprzeciwu wobec zajmowania ww. działki pod teren oznaczony symbolem **KDW5**,
 - 2) zmiany przeznaczenia działki na teren usługowo-mieszkaniowy (UM z MN).
4. Uwagi zbiorowe, złożone w dniu 29 marca 2016 r. (pismo z dnia 22 marca 2016 r.) przez osoby fizyczne (26 osób), odnoszące się do działek ewidencyjnych nr: 5389/95, 5391/95 i dotyczące:
 - 1) sprzeciwu wobec przeznaczenia ww. działek pod tereny oznaczone symbolami **U5**, **U6** i zmianę przeznaczenia ww. terenów na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) sprzeciwu wobec wyznaczania terenu oznaczonego symbolem **MU12** i zmianę jego przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Uwagi, złożone w dniu 29 marca 2016 r. (pismo z dnia 29 marca 2016 r.) przez osoby fizyczne, odnoszące się do:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem **U9** oraz działki ewidencyjnej nr: 5391/95 i dotyczące:
 - a) ustalenia nieuciążliwej działalności produkcyjnej, w tym np. piekarni, jako równorzędnego przeznaczenia,
 - b) zmiany ustaleń §17 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy: maks. 17m, w tym wysokość budynków w lit. a -10 m, w lit. b -12m,*
 - c) zmiany ustaleń §17 pkt 13 poprzez nadanie mu brzemienia: *zakaz stosowania urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem,*
 - d) usunięcia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, gdyż stanowi to zbyt dużą ingerencję w zagospodarowanie terenu, zważywszy iż charakter tych obiektów jest tylko tymczasowy, a zatem krótkotrwały,
 - e) usunięcia zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m²;
 - 2) terenów oznaczonych symbolami **U5**, **U6** oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 5389/95, 5386/94, 5388/94 i dotyczące:
 - a) objęcia działek nr: 5386/94, 5388/94 terenami zabudowy usługowej (zmiana **MN** na **U**),
 - b) dopuszczenia nieuciążliwej działalności produkcyjnej np. piekarni, ciastkarni,
 - c) dopuszczenia dachów płaskich,
 - d) powiększenia terenu **U5** w kierunku północnym zgodnie z załącznikiem dołączonym do uwagi;
 - 3) terenów oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2** oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 1644/94 i dotyczące:
 - a) dopuszczenia usług handlu, związanych z zabudową zagrodową lub zabudową produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - b) dopuszczenia zabudowy produkcji, w tym zabudowy związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym w ramach produkcji gospodarstwa rolnego,

- c) zmiany ustaleń § 22 pkt 3 poprzez nadanie mu brzemienia: *wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, maks. 60% tj. z 25 % do 60 %*,
- d) zmiany ustaleń § 22 pkt 5 poprzez nadanie mu brzemienia: *udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej- min. 15% tj. z 45 % do 15 %*,
- e) zmiany ustaleń § 22 pkt 6 poprzez nadanie mu brzemienia: *wskaźnik intensywności zabudowy- maks. 1 tj. z 0,75 do 1,0*,
- f) zmiany ustaleń § 22 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków maks. 12m, tj. z 14 m na 17 m oraz z 9 m na 12 m*,
- g) zmiany ustaleń § 22 pkt 16 poprzez nadanie mu brzemienia: *zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy*,
- h) *usunięcia nakazu realizacji pokryć dachowych w konkretnych kolorach (...) na terenie siedliska istnieją dachy w kolorze czarnym i zielonym, które docelowo mają być zmienione na jednolity zielony*,
- i) *usunięcie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy* ,
- j) *nie ustanawianie nowych dróg publicznych dla tego terenu, w projekcie planu po 2 wyłożeniu*,
- k) *ograniczenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęsł betonowych lub blachy - do zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy od strony dróg publicznych*,
- l) *usunięcie zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej*,
- m) *usunięcia ustalenia planu „zakaz urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców”*;
- 4) terenu oznaczonego symbolem **RM2** oraz działki ewidencyjnej nr: 5391/95, i dotyczące:
 - a) usunięcia ograniczenia powierzchni zabudowy pojedynczego budynku dla budynków szklarni,
 - b) nie wliczania zabudowań szklarni do wskaźnika powierzchni zabudowy;
- 5) terenu oznaczonego symbolem **KDD17** i działki ewidencyjnej nr 5391/95, która dotyczy usunięcia placu do zawracania na zakończeniu drogi;
- 6) terenu oznaczonego symbolem **MN16** oraz działek ewidencyjnych nr 5429/95, 5433/94 i dotyczące:
 - a) objęcia części terenu przylegającego do drogi **KDL3** terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) usunięcia z rysunku planu linii przerywanej nie oznaczonej w legendzie (prawdopodobnie nie istniejącej ścieżki),
- 7) terenu oznaczonego symbolem **MU17** i działki ewidencyjnej nr 1229/17, która dotyczy objęcia całej działki lub minimum terenu zaznaczonego na załączniku graficznym pod teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 8) ustaleń planu miejscowego dotyczących zmiany definicji zabudowy mieszkaniowo-usługowej poprzez dodanie zwrotu „a także budynki towarzyszące”.

- 6. Uwagę złożoną w dniu 29 marca 2016 r (pismo z dnia 24 marca 2016 r.) przez Śląską Izbę Rolniczą odnoszącą się do terenów oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, która dotyczy usunięcia zakazu urządzania poza budynkami miejsc: produkcji, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców.
- 7. Uwagi złożone w dniu 15 marca 2016 r. (pismo z dnia 15 marca 2016 r.) przez osoby fizyczne, odnoszące się do terenu **KDD10** oraz działek ewidencyjnych nr 3035/60, 4159/60 i dotyczące:
 - 1) sprzeciwu wobec połączenia ul. Szczygłej z projektowaną drogą **KDD10**,
 - 2) realizacji placu do zawracania na zakończeniu ul. Szczygłej (załącznik do wniosku).
- 8. Uwagę złożoną w dniu 21 marca 2016 r (pismo z dnia 21 marca 2016 r.) przez osobę fizyczną, odnoszącą się do terenu **KDD10** i działki ewidencyjnej nr 1813/56, która dotyczy sprzeciwu wobec wyznaczenia terenu drogi publicznej **KDD10**.

9. Uwagę złożoną w dniu 29 marca 2016 r. (pismo z dnia 29 marca 2016 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do terenu **KDD10** i działek ewidencyjnych nr 1479/56, 1478/56, która dotyczy sprzeciwu wobec wyznaczenia terenu drogi publicznej **KDD10**.
10. Uwagę złożoną w dniu 29 marca 2016 r. (pismo z dnia 29 marca 2016 r.) przez osobę fizyczną odnoszącą się do terenu **KDD10** i działek ewidencyjnych nr 3937/56, 3936/56, 3935/56, która dotyczy sprzeciwu wobec wyznaczenia terenu drogi publicznej **KDD10**.
11. Uwagę zbiorową złożonej w dniu 10 marca 2016 r. (pismo z dnia 10 marca 2016 r.) przez osoby fizyczne (55 osób) odnoszącą się do terenu **KDD10**, która dotyczy sprzeciwu wobec wyznaczenia terenu drogi publicznej **KDD10**.

§3

Rada Miasta Tychy stwierdza, że do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **25 października 2016 r.** do **25 listopada 2016 r.**, w wyznaczonym terminie wniesiono następujące uwagi:

1. Uwagę, złożoną w dniu 9 listopada 2016 r. przez osobę fizyczną odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr 4203/56 i dotyczącą rezygnacji z wyznaczania tzw. trójkąta widoczności na skrzyżowaniu terenów dróg o symbolach KDD10 i KDW3 .
2. Uwagi, złożone w dniu 1 grudnia 2016 r. przez Bartosz Ossa Zakład Budowy Maszyn OSSA odnoszące się do działki ewidencyjnej nr 3528/5 i dotyczące:
 - 1) wprowadzenia zapisu o możliwości zaprojektowania dla nowych obiektów dachów płaskich;
 - 2) ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy o wartości 1,2;
 - 3) wprowadzenia zapisu o powierzchni zabudowy w wartości 60%;
 - 4) niewprowadzanie obowiązującej linii zabudowy;
 - 5) dokonania zapisu o powierzchni biologicznie czynnej o wartości 20%;
 - 6) dokonanie zapisu o ilości miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 50,0m² powierzchni użytkowej budynku ;
 - 7) dokonanie zapisu o wysokości zabudowy do 12 metrów.
3. Uwagę, złożoną w dniu 2 grudnia 2016 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek ewidencyjnych nr: 3075/58, 3296/58 i dotyczącą sprzeciwu wobec zajmowania ww. działek pod teren oznaczony symbolem **KDW5**.
4. Uwagę, złożoną w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne, odnoszącą się do działki ewidencyjnej nr: 3297/58 i dotyczącą sprzeciwu wobec zajmowania ww. działki pod teren oznaczony symbolem **KDW5**.
5. Uwaga zbiorowa, złożona w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne (14 osób), odnosząca się do działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 5389/95, 5388/94, 1641/94, 5386/94 i dotycząca zakwestionowania przeznaczenia terenów o symbolach: **U5**, **U6** pod zabudowę usługową oraz produkcyjną.
6. Uwagi, złożone w dniu 9 grudnia 2016 r. przez osoby fizyczne, odnoszące się do:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem **U9** oraz działki ewidencyjnej nr: 5391/95 i dotyczące:
 - a) zmiany ustaleń §18 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy budynków usługowych, produkcyjnych: maks. 17m, w tym wysokość budynków w lit. a - 10 m, w lit. b -12m,*

- b) zmiany ustaleń §18 pkt 13 poprzez nadanie mu brzemienia: *zakaz stosowania urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów sypkich, materiałów sypkich lub surowców sypkich poza budynkiem,*
- c) usunięcia zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczających teren,
- d) usunięcia zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² ;
- 2) terenów oznaczonych symbolami **U5**, **U6** i dotyczące pozostawienia przeznaczenia przedmiotowych terenów w kształcie zaproponowanym podczas trzeciego wyłożenia;
- 3) terenów oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2** oraz działek ewidencyjnych nr: 5391/95, 1644/94 i dotyczące:
 - a) zmiany ustaleń § 23 pkt 3, § 24 pkt 3 poprzez nadanie mu brzemienia: *wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej, maks.60% tj. z 35 % do 60 %,*
 - b) zmiany ustaleń § 23 pkt 5, § 24 pkt 5 poprzez nadanie mu brzemienia: *udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej- min. 20% tj. z 35 % do 20 %,*
 - c) zmiany ustaleń § 23 pkt 8, § 24 pkt 8 poprzez nadanie mu brzemienia: *wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym wysokość budynków niemieszkalnych maks. 10 m dla dachów płaskich oraz 12 m dla pozostałych,*
 - d) *usunięcie zakazu lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy,*
 - e) *ustalenie wysokości zabudowy na poziomie 17 m z uwagi na fakt iż urządzenia do załadunku ziarna muszą być wyższe niż budynki i silosy do których ma zostać ten materiał przetransportowany, oraz taki sam parametr wysokości dominujący w sąsiedztwie,*
 - f) *nie ustanawianie nowych dróg publicznych dla tego terenu jak i innych moich po 3 wyłożeniu,*
 - g) *ograniczenie zakazu lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy - do zakazu lokalizacji ogrodzeń z blachy od strony dróg publicznych,*
 - h) *usunięcie zakazu lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;*
- 4) terenu oznaczonego symbolem **KDD17** i działki ewidencyjnej nr 5391/95, która dotyczy usunięcia placu do zawracania na zakończeniu drogi;
- 5) terenu oznaczonego symbolem **MU13** oraz działki ewidencyjnej nr 5391/95 i dotycząca:
 - a) sprzeciwu wobec zmniejszania terenu o symbolu **MU13** na rzecz terenu o symbolu **MN33**;
 - b) sprzeciwu wobec nakazu obsługi terenu wyłącznie z terenu drogi o symbolu **KDD17** i dopuszczenie.

§4

Rada Miasta Tychy postanawia:

1. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 1, §1 ust. 2 pkt 1, §2 ust. 7 pkt 1, 2, **odrzuć w części uwagi**, o których mowa w §1 ust. 3 - 4, §2 ust. 11 oraz **odrzuć uwagi**, o których mowa w §2 ust. 8-10. Kwestionowana droga publiczna o symbolu **KDD10** (KDD9 w trakcie pierwszego wyłożenia) wyznaczona została dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej dużych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które w dalszym ciągu mogą podlegać urbanizacji. W wyniku procesu konsultacji społecznych niniejszego planu, po pierwszym wyłożeniu planu część kwestionowanej drogi została usunięta tj. teren drogi został skrócony do odcinka od włączenia w ul. Mąkołowską do działki nr 4501/58. Na wskazanym odcinku przebieg drogi poprowadzony jest w nawiązaniu do stref technicznych wodociągu magistralnego „Czaniec” oraz sieci elektroenergetycznej, które wyłączone są z możliwości zabudowy budynkami i nie są wskazane do stałego pobytu ludzi. Na skutek dalszego procesu konsultacji społecznych, zgodnie z uwagą na nieprzelotowym zakończeniu drogi publicznej o symbolu **KDD9** (KDD8 w trakcie

pierwszego wyłożenia) wprowadzony został plac do zawracania. Ponadto zawężony został teren drogi, który w części przypadającej na działkę nr 1813/56 (uwaga §2 ust. 8 Zarządzenia) ma szerokość od około 7,5 m do 9 m i długość około 18 m oraz zajmuje około 150 m², co stanowi tylko około 10 % powierzchni działki. Teren drogi w odniesieniu do działki nr 1478/56, 1479/56 (uwaga §2 ust. 9 Zarządzenia) ma szerokość od około 5,5 m do około 7,5 m i długość 24 m oraz powierzchnię około 154 m² co stanowi około 6 % powierzchni ww. działek. Pas drogi przypadający na działki nr: 3937/56, 3936/56, 3935/56 (uwaga §2 ust. 10 Zarządzenia), ma szerokość od około 5,5 m do około 9 m i długość około 27,5 m oraz powierzchnię 232 m² co stanowi jedynie 2,35 % powierzchni ww. działek. W dwóch przypadkach droga nie dzieli nieruchomości, a w trzecim przypadku teren drogi dzieli nieruchomość na dwa w pełni budowlane kompleksy działek. Natomiast w każdym z trzech przypadków droga poprawia obsługę komunikacyjną nieruchomości. Należy zaznaczyć, że w trakcie ostatniego trzeciego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca terenu przedmiotowej drogi.

2. Uznać za **bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 1 pkt 2**. Uwaga stała się bezprzedmiotowa na skutek uwzględnienia zasadniczego żądania uwagodawców tj. usunięcia części terenu drogi.
3. Uznać za **bezprzedmiotowe uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 1 pkt 3, §1 ust. 2 pkt 2**, ponieważ nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego (por. art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Procedura sporządzania planu miejscowego, określona jest przez przepisy Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura planistyczna nie jest postępowaniem administracyjnym i nie przewiduje indywidualnego zawiadamiania stron. W przypadku omawianego projektu planu miejscowego informacja o wyłożeniu do publicznego wglądu była przekazana poprzez:
 - ogłoszenia w tygodniku „Twoje Tychy” oraz „Gazecie Wyborczej”,
 - obwieszczenie zamieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu,
 - informację na głównej stronie internetowej Urzędu,
 - ogłoszenia parafialne parafii pw. św. Ojca Pio w Tychach.
4. Uznać za **bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 5**, ponieważ plan miejscowy ustala przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów (nieruchomości), nie ustala natomiast terminów realizacji urządzeń budowlanych – szyszan w granicach terenów dróg publicznych.
5. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 6**. Ustalenia dla terenu usługowo-mieszkaniowego oznaczonego symbolem **UM5** (UM1 w trakcie pierwszego wyłożenia) dopuszczają przebudowę i termomodernizację budynków istniejących w dniu uprawomocnienia się planu, które nie spełniają ustaleń planu w zakresie przeznaczenia i zasad zabudowy. Zatem istniejące na działce nr 999/85 budynki (o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej około 1160 m²) wykorzystywane na potrzeby hurtowni lub magazynu będą mogły podlegać przebudowie niezależnie od ustaleń planu. Lokalizacja w terenie **UM5** nowej zabudowy magazynów i hurtowni nie jest celowa, ponieważ teren zlokalizowany jest w mieszkaniowej strukturze osiedla Mąkołowiec i sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze wszystkich stron. Ponadto lokalizacja nowej zabudowy magazynowej spowodowałaby zwiększenie ruchu samochodów ciężarowych w układzie drogowym osiedla obsługującym głównie tereny zabudowy mieszkaniowej.
6. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 7 - 8**.
7. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 9**. Droga wewnętrzna, która jest urządzona na działkach nr: 3063/5, 3196/5 posiada parametry (szerokość pasa drogowego od 10 m do 6 m)

wystarczające do prawidłowej obsługi przyległej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Interwencja planistyczna w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległym terenom jest w tym konkretnym przypadku zbędna. Niezależnie od rysunku planu miejscowego, ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają możliwość realizacji nowych i remontu istniejących dróg wewnętrznych w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 10. Wyznaczenie na działce nr 3062/5 zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie jest celowe, ponieważ wywołałoby to „wprowadzenie” dodatkowego ruchu samochodów do wnętrza terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach ustalonego w projekcie przeznaczenia terenu tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istnieje możliwość wydzielenia jednego lokalu użytkowego (usługowego) w budynku, o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku. Powyższe wynika z definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w Ustawie prawo budowlane.
9. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 11. Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest zlokalizowany w strefie śródmiejskiej Miasta Tychy, w której zabudowa szeregowa jest pożądaną formą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasadą przyjętą w niniejszym projekcie planu miejscowego jest nie wyznaczanie nowych terenów pod szeregową zabudowę mieszkaniową oraz nie zwiększanie intensywności zabudowy w osiedlu Mąkołowiec. Należy podkreślić, że projekt planu miejscowego dopuszcza bliźniaczą zabudowę mieszkaniową oraz zmienia przeznaczenia nieruchomości osoby składającej uwagę z terenu rolnego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
10. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 12, 13, 14.
11. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 15 pkt 1. Obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 8 m na wszystkich terenach objętych planem miejscowym nie jest uzasadnione, ponieważ tereny wyznaczone w planie mają zróżnicowane przeznaczenie, a co za tym idzie zróżnicowane wymagania funkcjonalne. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej maksymalna wysokość budynków zostanie zmniejszona i dostosowana do parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Geometria dachów budynków ma drugorzędne znaczenie dla przewietrzania osiedla Mąkołowiec. Ustalenia projektu planu miejscowego dotyczą źródła problemu niskiej emisji tj. źródeł zaopatrzenia budynków w ciepło ustalając ich dopuszczalny katalog, tudzież sprawność energetyczną urządzeń dostarczających ciepło do budynków.
12. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 15 pkt 2. Projekt planu miejscowego nie wyznacza nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną. W projekcie planu został wyznaczony wyłącznie jeden teren zabudowy wielorodzinnej, którego wydzielenie było podyktowane stanem istniejącym oraz wydanymi ostatecznymi decyzjami o pozwoleniu na budowę, które należy uwzględnić w projekcie planu.
13. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 15 pkt 3. W ramach zabudowy zespołu szkolno-przedszkolnego, na terenie oznaczonym symbolem **UO1**, jednym z projektowanych budynków będzie sala gimnastyczna. Zatem ograniczenie wysokości budynków do maks. 8 m nie jest celowe. Wysokość zabudowy w planach miejscowych, co do zasady, ustala się w metrach a nie w kondygnacjach.
14. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 15 pkt 4. Teren drogi publicznej o symbolu **KDD14** (KDD13 w trakcie pierwszego wyłożenia), który łączy ul. Przepiórek z ul. Łabędzią został wyznaczony w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy wielorodzinnej jak i terenu o symbolu **UO1** przewidzianego pod zespół szkolno-przedszkolny. Teren kwestionowanej drogi w zdecydowanej przewadze zlokalizowany jest na działkach należących do Miasta Tychy, tj. działkach nr: 4213/74, 4823/71, 4215.74. Teren drogi **KDD14** na odcinku

przypadającym na działkę nr 4216/74 ma szerokość 10 m, z czego na ww. działkę przypada pas o długości około 9,5 m, szerokości nie większej niż 1,5 m i powierzchni około 11 m² - co stanowi około 1,3 % powierzchni działki (818 m²) należącej od osoby składającej uwagę.

15. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 15 pkt 5. Teren drogi publicznej oznaczony symbolem **KDD14** (KDD13 w trakcie pierwszego wyłożenia) ma szerokość 10 m, czyli minimalną szerokość drogi dojazdowej przewidzianą przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430 z późn. zm.). Droga dojazdowa jest najniższą kategorią techniczną drogi publicznej.
16. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 16 pkt 1. Wskazana lokalizacja terenu oznaczonego symbolem **UO1** była przedmiotem analiz przestrzennych, w których brano pod uwagę istniejącą sieć placówek szkolno-wychowawczych oraz izolinie odległości terenów zabudowy mieszkaniowej od istniejących szkół i przedszkoli. Zaproponowana lokalizacja terenu **UO1** w centralnej części osiedla Mąkołowiec, zapewnia możliwie równomierną dostępność wszystkim terenom mieszkaniowym i mieszkańcom do usług publicznych. Teren **UO1** jest również bardzo dobrze obsłużony przez istniejące i projektowane drogi publiczne – bezpośredni dostęp do terenów dróg publicznych z trzech stron;
17. **Przyjąć uwagę**, o której mowa w §1 ust. 16 pkt 2.
18. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 16 pkt 3. Ustalenia dotyczące bezprzewodowej łączności publicznej w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynikają z regulacji Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.). Ustalenie równie restrykcyjnych zasad lokalizacji bezprzewodowej łączności publicznej dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, może być powodem kwestionowania legalności uchwały planu miejscowego.
19. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 17 pkt 1, . §1 ust. 18.
20. Uznać za **bezpiermiotowe uwagi**, o których mowa w §1 ust. 17 pkt 2, w wyniku uwzględnienia zasadniczego żądania uwagodawcy tj. usunięcia terenu drogi oznaczonego w trakcie pierwszego wyłożenia symbolem **KDW1** (por. § 1 ust. 17 pkt 1, ust. 18). W wyniku przyjęcia ww. uwag przyjęto zasadę, że w obrębie terenu o symbolu **MN1** (MN1, MN2 w trakcie pierwszego wyłożenia) nowe drogi wewnętrzne nie będą wyznaczone na rysunku planu. Ustalenia projektu uchwały w sprawie planu miejscowego umożliwiają realizację dojazdów do działek budowlanych (dróg wewnętrznych) w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
21. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 19. W planie miejscowym działka ewidencyjna nr 3922/63 została objęta terenem zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w ramach którego dopuszczona zostanie produkcja w zakresie cięcia, formowania i wykańczania kamienia, z zastrzeżeniem, że miejsca produkcji muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków.
22. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 20. W planie miejscowym przedmiotowa działka została objęta terenem zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszczona zostanie produkcja 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, z zastrzeżeniem, że miejsca produkcji muszą być zlokalizowane wewnątrz budynków.
23. Uznać za **bezpiermiotową uwagę**, o której mowa w §1 ust. 21 pkt 1, ponieważ w pasie drogowym drogi publicznej KDD2 już przy obecnych ustaleniach projektu planu miejscowego

istnieje możliwość realizacji ławek oraz ścieżek pieszych, rowerowych. Jedynym ograniczeniem w urządzeniu wymienionych urządzeń jest szerokość pasa drogowego (około 12 m) i wymagania techniczne dróg publicznych;

24. Uznać za **bezpprzedmiotową uwagę**, o której mowa w §1 ust. 21 pkt 2, w ponieważ istota uwagi odnosi się do obszaru poza granicami opracowania planu miejscowego i tym samym nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego.
25. Uznać za **bezpprzedmiotową uwagę**, o której mowa w §1 ust. 21 pkt 3, ponieważ poprzez swoją szczegółowość wykracza poza kompetencje planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Kable teleinformatyczne przymocowane do słupów oświetleniowych są urządzeniami technicznymi a nie samodzielnymi obiektami budowlanymi sieci infrastruktury technicznej.
26. **Przyjąć uwagę**, o której mowa w §1 ust. 22.
27. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 23 pkt 1. Teren drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD23 podczas pierwszego wyłożenia został usunięty na odcinku przypadającym na działki nr: 5391/95, 1643/94, 1644/94, a droga zamieniona na teren drogi wewnętrznej. W projekcie planu pozostał teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDD17 (KDD16 w trakcie pierwszego wyłożenia), ze względu na potrzebę obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę, a także uprzednio podjętych decyzji planistycznych tj. wyznaczenia terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (10MN) oraz drogi publicznej (o symbolu 63KDD) w Uchwale Nr XXXVII/760/13 Rady Miasta Tychy z dnia 17 grudnia 2013 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Mikołowskiej, Wschodniej i Piaskowej w Tychach – etap pierwszy.
28. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 23 pkt 2. Ulica Mikołowska jest drogą krajową o klasie technicznej drogi głównej, która nie powinna mieć skrzyżowań z drogami tak niskiej klasy jak droga dojazdowa. Minimalna odległość pomiędzy skrzyżowaniami na drodze krajowej powinna wynosić 400 m, zaproponowane rozwiązanie przedłużenia drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD16 do ul. Mikołowskiej doprowadziłoby do powstania nowego skrzyżowania w odległości około 310 m od istniejącego skrzyżowania ul. Dołowej z ul. Mikołowską.
29. Uznać za **bezpprzedmiotową uwagę**, o której mowa w §1 ust. 23 pkt 3, ponieważ dotyczy ul. Mikołowskiej, która zlokalizowana jest poza obszarem opracowania planu miejscowego, zatem uwaga nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego. Ilość połączeń drogowych z ulicą Mikołowską jest ograniczona ze względu na jej klasę techniczną (por. pkt 2). Skrzyżowanie ul. Dołowej i ul. Mikołowskiej położone jest poza granicami opracowania projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Należy również zaznaczyć, że organizacja ruchu, w tym zasady działania sygnalizacji świetlonej nie są przedmiotem planu miejscowego;
30. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 23 pkt 4. Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu MU13 (MU12 w trakcie pierwszego wyłożenia) posiada równorzędne przeznaczenie pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. W granicach analizowanego terenu nie ma możliwości realizacji samodzielnych budynków usługowych. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono w planie miejscowym parametry zabudowy i zagospodarowania zbliżone do parametrów ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nadto przyjęte w projekcie

planu miejscowego przeznaczenie terenu **MU13** nie narusza kierunków zagospodarowania wyznaczonych przez obowiązujące Studium.

31. Przyjąć uwagę, o której mowa w **§1 ust. 23 pkt 5.**

32. Odrzucić uwagę, o której mowa w **§1 ust. 23 pkt 6.** W planach miejscowych dopuszczalna jest technika zapisu planistycznego polegająca na ustalaniu generalnego przeznaczenia terenu np. zabudowa usługowa wraz z enumeratywnie wymienionymi wykluczeniami. Powyższe stanowisko jest potwierdzone m.in. w orzecznictwie

33. Odrzucić w części uwagi, o których mowa w **§1 ust. 23 pkt 7, §1 ust. 25 pkt 2 lit b tiret pierwsze, drugie, trzecie, §2 ust. 5 pkt 3 lit b, przyjąć uwagę,** o której mowa w **§2 ust. 5 pkt 3 lit a** oraz **odrzucić uwagi,** o których mowa w **§1 ust. 24.** Przyjęcie w projekcie planu miejscowego kwestionowanego przeznaczenia terenów o symbolach **RM1, RM2** (RM1 w trakcie pierwszego wyłożenia) wynika z obowiązującego od 2001 r. planu miejscowego, który działkę nr 5391/95 obejmuje terenem upraw polowych oznaczonym symbolem RP (o przeznaczeniu podstawowym uprawy rolniczej) i równocześnie nie wprowadza zakazu zabudowy budynkami. Przyjęcie w planie miejscowym przeznaczenia - zabudowa zagrodowa nie oznacza, że właściciel nieruchomości może swobodnie i bez ograniczeń realizować zabudowę służącą produkcji rolnej, ponieważ zastosowanie będą miały przepisy odrębne, w tym dotyczące oceny oddziaływania przedsięwzięć na środowisko. W myśl przedstawionych przepisów, przeprowadzenia postępowania środowiskowego może już wymagać inwestycja dotycząca chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP), jeżeli planowania jest w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych (por. § 3 ust. 1 pkt 103 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397]). W postępowaniu środowiskowym może uczestniczyć każda osoba, która wykaże interes prawny, w szczególności osoby których nieruchomości położone są w obszarze oddziaływania inwestycji. W postępowaniu środowiskowym mogą uczestniczyć także organizacje społeczne, których cele statutowe uzasadniają udział w takim postępowaniu.

Z powodu wykluczających się uwag: właściciela nieruchomości objętej terenami **RM1, RM2** (RM1 w trakcie pierwszego wyłożenia) oraz grupy mieszkańców sąsiadującego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mając na względzie równoważenie interesu wszystkich stron, których mogą dotyczyć efekty zabudowy i zagospodarowania wynikające z planu, wprowadzono podział na teren o symbolu **RM1** - zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, a także zabudowy usługowej w zakresie agroturystyki (w północnej części dotychczasowego terenu), oraz teren o symbolu **RM2** - zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych (w południowej części dotychczasowego terenu).

Zaproponowane rozwiązanie pozwoli ograniczyć ewentualne negatywne oddziaływanie rolnej zabudowy produkcyjnej na sąsiednie tereny mieszkaniowe, a jednocześnie nie wykluczy możliwości wykorzystania nieruchomości rolnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Ustalenia dla terenów **RM1** dotyczące powierzchni zabudowy pojedynczego budynku zostaną utrzymane – zniesione zostanie jedynie ograniczenie dla budynków produkcji roślinnej. W świetle zaproponowanego podziału terenów o symbolach RM, ustalenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy budynków nie powinny mieć istotnego znaczenia dla ewentualnego oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe. W wyniku dalszych konsultacji społecznych (drugiego wyłożenia) w terenach o symbolach **RM1** i **RM2** dopuszczone zostały usługi handlu związane z produkcją w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych oraz zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego w ramach gospodarstwa rolnego, która nie jest podstawowym zagospodarowaniem ustalonym w Studium i w celu minimalizacji uciążliwości związanych z funkcją produkcyjną została dopuszczona w ograniczonym zakresie.

Obszar osiedla Mąkołowiec podlega przeobrażeniom przestrzennym i staje się podmiejskim osiedlem mieszkaniowym, niemniej jednak właściciele gospodarstw rolnych korzystają z praw

słusznie nabytych w zakresie wykorzystania swoich nieruchomości. Wobec powyższych uwarunkowań celem projektu planu miejscowego jest zrównoważenie interesów stron.

- 34. Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 23 pkt 8**. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tychy jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy. Ze względu na charakter i skalę opracowania rysunek Studium nie określa wszystkich istniejących i projektowych elementów układu drogowego. Ustalenia ogólne Kierunków zagospodarowania terenów Studium (por. s. 104) w sposób literalny wskazują, że we wszystkich obszarach Studium drogi dojazdowe i lokalne są dopuszczalnym kierunkiem zagospodarowania. Podobnie z tekstu Studium (por. s. 136) wprost wynika, że w ramach obszaru oznaczonego symbolem R_{MU} podstawowym kierunkiem zagospodarowania jest zabudowa zagrodowa.
- 35. Uznać za bezprzedmiotowe uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 23 pkt 9, pkt 10**, ponieważ nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego (por. art. 18 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wskazana działka nr 5587/90 jest objęta uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Przygotowanie projektu planu miejscowego dla omawianej działki nastąpi w kolejnym etapie prac planistycznych.
- 36. Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 25 pkt 1 lit a**, ze względu na brak zgodności ustaleń przywołanego przez uwagodawcę planu miejscowego z enumeratywnie wymienionymi propozycjami ustaleń zawartymi w pisemnej uwadze, które zostały rozpatrzone w ust. 30 Uzasadnienia.
- 37. Odrzucić w części**, o której mowa w **§1 ust. 25 pkt 1 lit b, §2 ust. 5 pkt 1 lit a**. W zakresie przeznaczenia terenu uwaga została uwzględniona w części. Na terenie o symbolu **U9** (U6 w trakcie pierwszego wyłożenia) dopuszczone zostały hurtownie, składy i magazyny, a w wyniku procesu konsultacji społecznych (drugiego wyłożenia) również zabudowa produkcyjna wyłącznie w zakresie produkcji pieczywa lub świeżych wyrobów ciastkarskich, ze względu na otoczenie zabudowy mieszkaniowej.
- Podobnie, ze względu na dużą imisję hałasu drogowego na analizowany teren, uwaga dotycząca dopuszczenia lokalizacji lokali mieszkalnych została odrzucona.
- Uwaga dotycząca możliwości lokalizacji schodów zewnętrznych oraz pochylni poza nieprzekraczalną linią zabudowy jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu miejscowego dla terenu o symbolu U9 dopuszcza taką możliwość. Natomiast uwaga w części dotyczącej możliwości realizacji ramp poza linią zabudowy została odrzucona, ponieważ może niekorzystnie wpływać na ład przestrzenny.
- Uwagi w część dotyczącej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60% oraz powierzchni zabudowy pojedynczego budynku – maks. 600 m² zostały uwzględnione.
- Uwaga dotycząca udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - min. 10% została częściowo odrzucona, w planie miejscowym wskaźnik ten zostanie ustalony na poziomie min. 15 %, czyli zgodnie ze Studium.
- Uwaga dotycząca wysokości zabudowy maks. 17 m, w tym wysokości budynków maks. 12 m została odrzucona, ponieważ obecnie ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynosząca 15 m, w tym dla budynków maks. 10 m, jest wystarczająca dla realizacji zabudowy usługowej odpowiadającej gabarytom budynków usługowym istniejącym w sąsiedztwie.
- Odrzucona została uwaga dotycząca modyfikacji zakazu urządzania miejsc magazynowania poza budynkami, tak aby regulacja dotyczyła wyłącznie sypkich towarów, surowców lub materiałów, ponieważ przedmiotowe ustalenie służy minimalizacji uciążliwych oddziaływań np. hałasu, które związane są z funkcjonowaniem zabudowy usługowej.
- Odrzucona została również uwaga dotycząca modyfikacji zakazu lokalizacji ogrodzeń, tak aby regulacja dotyczyła tylko frontów działek od dróg publicznych oraz ogrodzeń wykonanych z blachy, ponieważ omawiany teren jest dobrze wyeksponowany od ul. Mikołowskiej. Należy również wskazać, że wzdłuż ul. Mikołowskiej dominują ogrodzenia ażurowe.

38. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit a**. Teren 44RM/RU dotyczy istniejącego i działającego gospodarstwa ogrodniczego, które zlokalizowane jest na nieruchomości o relatywnie niewielkiej powierzchni wynoszącej 7849 m² - co miało wpływ na ustalenia w planie miejscowym tak wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania. Natomiast teren RU1, którego uwaga dotyczy ma powierzchnię wynoszącą około 30 000 m², zatem jest blisko czterokrotnie większy od terenu 44RM/RU i jest w większości niezabudowany. Zatem nie istnieje zobiektywizowana potrzeba ustalania w planie miejscowym takich wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami RM1, RM2 (RM1 w trakcie pierwszego wyłożenia).
39. **Odrzucić w części uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit b tiret czwarte, §2 ust. 5 pkt 3 lit c**. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi maksymalna wielkość powierzchni zabudowy została zwiększona do maks. 35% (tj. z 15 % do 25 % po pierwszym wyłożeniu i z 25 % do 35 % po drugim wyłożeniu). Teren 44RM/RU z sąsiedniego planu, na który powołuje się również uwagodawca, obejmuje działki istniejącego i działającego gospodarstwa ogrodniczego. Relatywnie niewielka powierzchnia nieruchomości tegoż gospodarstwa wynosząca 7849 m² miała wpływ na ustalenia w planie miejscowym tak wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania. Natomiast opisywane tereny mają łączną powierzchnię wynoszącą około 31 500 m², czyli ponad czterokrotnie większą od terenu 44RM/RU i są w większości niezabudowane. Zatem nie ma obiektywnej potrzeby ustalania w planie miejscowym tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę również charakter sąsiedniej zabudowy i zagospodarowania.
40. **Odrzucić w części uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit b, tiret piąte, §2 ust. 5 pkt 3 lit d**. W wyniku częściowego przyjęcia uwagi, dla terenów **RM1, RM2** została zmniejszona wielkość powierzchni biologicznie czynnej do min. 35 % (tj. z min. 60 % do 45 % po pierwszym wyłożeniu i z min. 45 % do min. 35 % po drugim wyłożeniu). Analizowane tereny mają dużą powierzchnię i merytorycznie nie jest uzasadnione ustalenie tylko 15 % wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Przykładowo Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje min. 45 % udziału powierzchni biologicznie czynnej.
41. **Przyjąć uwagi**, o której mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit b tiret szóste, §2 ust. 5 pkt 3 lit e**. Uwaga dotycząca intensywności zabudowy – maks 1,0, została uwzględniona po drugim wyłożeniu planu (tj. po pierwszym wyłożeniu wskaźnik intensywności zabudowy zostanie zwiększony z wartości 0,3 do 0,75 a po drugim z 0,75 do 1,0).
42. **Odrzucić uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit b tiret siódme, §2 ust. 5 pkt 3 lit f, §3 ust. 6 pkt 3 lit. c, e**. Ustalenia dla terenów o symbolach RM1, RM2 w zakresie wysokość zabudowy, w tym wysokość budynków (9 m) są wystarczające do prowadzenia działalności rolniczej, w tym realizacji budynków szklarni (w typowych projektach architektonicznych wysokość szklarni wynosi około 5 m), stodoły lub budynku inwentarsko-gospodarczego (w typowych projektach architektonicznych dla ww. budynku wysokość wynosi około 8 m). Równocześnie ustalone wysokości budynków nawiązują do sąsiadującej zabudowy i służą harmonizowaniu zabudowy w obszarze podmiejskim. Wysokość zabudowy wynosząca 14 m pozwala na lokalizację silosu o ładowności zboża wynoszącej około 210 t pszenicy (wg. projektu typowego taki silos ma około 10 m wysokości).
43. **Odrzucić uwagi**, o których mowa w **§1 ust. 25 pkt 2 lit b tiret ósme, §1 ust. 25 pkt 2 lit h, §2 ust. 5 pkt 3 lit g, k, §3 ust. 6 pkt 3 lit. g**. Ogrodzenia wykonane z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy są typowe dla terenów przemysłowych. Zabudowa zagrodowa zwyczajowo posiada ogrodzenia ażurowe, w tym zwłaszcza ogrodzenia wykonane z drewna. Prefabrykowane przęsła betonowe są zbyt niskie aby stanowić skuteczną barierę dla emisji w postaci hałasu lub zapylenia. Tereny o symbolach **RM1, RM2 (RM1 w trakcie pierwszego wyłożenia)** otoczone są głównie przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

44. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit c. Linia zabudowy zostanie zmodyfikowana w sposób zwiększający możliwy do zabudowy budynkami teren i przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.
45. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit d oraz **przyjąć uwagę o której mowa w §2 ust. 5 pkt 4 lit a**. W projekcie planu miejscowego nie zostaną ustalone parametry zabudowy pojedynczego budynku produkcji roślinnej (por. ust. 33 Uzasadnienia).
46. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit e, §2 ust. 5 pkt 3 lit h. Kolorystyka zabudowy, w tym kolorystyka pokryć dachowych jest elementem kształtowania ładu przestrzennego w obszarze miejskim i może stanowić element ustaleń planu miejscowego. Uwaga została częściowo uwzględniona w wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu poprzez dopuszczenie zielonego koloru dachów dla terenów o symbolach **RM1**, **RM2**. Równocześnie dyspozycje planu dopuszczają w przypadku rozbudowy istniejących budynków pozostawienie dotychczasowej kolorystyki dachów.
47. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit f, §2 ust. 5 pkt 3 lit i, §3 ust. 6 pkt 3 lit. d. Elewacje budynków gospodarczych lub garaży mogą być wykonane z różnorodnych materiałów, w tym ceramiki, drewna lub tynku. Zakaz realizacji elewacji budynków gospodarczych lub garażowych z blachy nie jest szczególną przeszkodą w realizacji takich budynków, natomiast będzie sprzyjać poprawie estetyki zabudowy. Wymienione w uwadze silosy zbożowe, suszarnie i przenośniki do załadunku lub rozładunku zbóż są urządzeniami technicznymi lub obiektami budowlanymi, a nie budynkami, zatem nie dotyczy ich kwestionowana regulacja.
48. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit g, §2 ust. 5 pkt 3 lit j, §3 ust. 6 pkt 3 lit f.
49. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit i. Projekty planów miejscowych, których uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia podjęte zostały przed wejściem w życie mogą regulować zasady lokalizacji reklam, powyższe wprost wynika z art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U z 2015 r., poz. 774).
50. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 2 lit j. W projekcie planu miejscowego dokonany został podział terenów o symbolach **RM** ze względów na ich przeznaczenie, podział terenu będzie przebiegał w sposób odmienny niż podział zaproponowany na załączniku (por. ust. 33, ust. 39 Uzasadnienia).
51. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 3. Uwaga w części dotyczącej terenów dróg oznaczonych w trakcie pierwszego wyłożenia symbolami KDD23, KDD24 (aktualnie KDW16) została uwzględniona, natomiast odrzucona została uwaga dotycząca terenu drogi KDD6 (KDD5 w trakcie pierwszego wyłożenia), ponieważ jest elementem niezbędnym do obsługi dużych powierzchniowo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
52. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 4. Wskazana przez uwagodawcę część nieruchomości, zostanie objęta terenem RM, którego przeznaczenie obejmuje produkcję ogrodniczą i agroturystykę oraz zabudowę usługową w zakresie usług handlu związanych z zabudową zagrodową, w pozostałej części uwaga zostaje odrzucona (por. ust. 33, ust. 39 Uzasadnienia).
53. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §1 ust. 25 pkt 5. Wskazana przez uwagodawcę nieruchomość zostanie w części objęta terenem mieszkaniowo-usługowym.
54. **Odrzucić w części uwagi**, o których mowa w §1 ust. 25 pkt 6, 7. W sąsiedztwie terenu drogi KDL11 wydzielone zostaną tereny zabudowy usługowej (z terenów oznaczonych

symbolami w trakcie pierwszego wyłożenia MU11, MU12), dla których powierzchnia pojedynczego budynku ustalona zostanie jako maks. 400 m². W pozostałej części uwaga jest odrzucona.

55. **Odrzucić uwagi**, o których mowa w §1 ust. 26. Analiza istniejących budynków przy ul. Jaskółczej w ramach terenu o symbolu MN42 (MN46 w trakcie pierwszego wyłożenia) wskazuje, że budynki o dachach dwu lub wielospadowym dominują liczebnie nad budynkami o dachach płaskich. Parametr nowo wydzielanych działek budowlanych, dotyczyć będzie działek wydzielanych po uprawomocnieniu się ustaleń niniejszego projektu planu miejscowego.
56. **Przyjąć uwagę**, o której mowa w §2 ust. 1. Dachy płaskie zostały dopuszczone w terenie o symbolu MN17, a także w terenie o symbolu MN33.
57. **Przyjąć uwagę**, o której mowa w §2 ust. 2.
58. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §2 ust. 3 pkt 1. Stosowanie do §14 ust. 2 Rozporządzenia 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) dojazd do działki budowlanej powinien mieć szerokość co najmniej 5 m, natomiast obecnie wydzielona działka drogowa ma szerokość około 4,5 m. Kwestionowana droga docelowo będzie obsługiwać, oprócz już istniejących budynków, również działki budowlane, które mogą zostać zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
59. **Odrzucić uwagi**, o których mowa w §2 ust. 4 pkt 1, §2 ust. 5 pkt 2 lit b oraz odrzucić w części uwagi, o których mowa §3 ust. 5, §3 ust. 6 pkt 2. Proces sporządzenia planu miejscowego jest procedurą społeczną, zakładającą wzięcie interesu wszystkich uczestników procedury planistycznej. Wobec konfliktu interesów, właściciela nieruchomości objętych terenami o symbolach U5, U6 z właścicielami nieruchomości sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, celowe jest zaproponowanie rozwiązania kompromisowego. Za przyjęciem uwagi w części dotyczącej wykluczenia zabudowy produkcyjnej w zakresie produkcji pieczywa lub świeżych wyrobów ciastkarskich w terenach o symbolach U5, U6 przemawiają ustalenia określone w obowiązującym Studium Kierunki polityki przestrzennej dla jednostek strukturalnych: Zespół VIII: Mąkołowiec – Czulów – Wartogłowiec, które wykluczają rozwój działalności produkcyjno-usługowej wśród zabudowy mieszkaniowej na terenie Mąkołowca, poza terenami położonymi w pobliżu ulicy Mikołowskiej. Natomiast merytorycznie uzasadnione jest odrzucenie uwagi w zakresie wykluczenia zabudowy usługowej na terenach o symbolach U5, U6 – zgodnie z uwagą właścicieli nieruchomości. Tereny o symbolach U5, U6 posiadają dobrą i bezpośrednią obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg o symbolach KDD5, KDD17 i istniejącej międzyosiedlowej ulicy Tulipanów (teren o symbolu KDL11), zatem funkcjonowanie ww. terenów usługowych nie będzie powodowało wprowadzenia dodatkowego ruchu w teren zabudowy mieszkaniowej o symbolu MN33, tj. terenu w którego liniach rozgraniczających położone są nieruchomości osób kwestionujących przeznaczenie terenów o symbolach U5, U6. Zasady zabudowy i zagospodarowania ww. terenów, w tym zwłaszcza wysokość budynków, nie odbiegają zasadniczo od terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej a także zabudowy mieszkaniowej. Ponadto dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN33 ustalono w planie miejscowym standard ochrony przed hałasem, który umożliwia ochronę akustyczną przedmiotowych terenów przed immisją hałasu z terenów o symbolach U5, U6 np. poprzez konieczność realizacji zieleni izolacyjnej lub ekranów akustycznych na terenach usługowych. Reasumując, uwaga nie ma dostatecznego uzasadnienia merytorycznego, aby ograniczyć prawo właściciela nieruchomości do określania jej przeznaczenia w planie miejscowym. W aktualnym stanie planistycznym ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Miasta Tychy z 1994 r. np. dopuszczające lokalizację na przedmiotowej nieruchomości obiektów produkcji rolniczo-hodowlanych są bez znaczenia, ponieważ od 2002 r. dla przedmiotowych działek obowiązuje plan miejscowy (przyjęty Uchwałą Nr 0150/773/2001 Rady Miasta Tychy z dnia 20 grudnia 2001 r.), który przeznaczają je pod tereny upraw polowych.

60. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §2 ust. 4 pkt 2. Teren **MU13** (MU12 w trakcie drugiego wyłożenia) nie jest obsługiwany przez ul. Flamingów lub ul. Zimorodków, które obsługują nieruchomości osób składających uwagi, a posiada niezależne połączenie z ul. Tulipanów poprzez teren drogi **KDD17**. Zatem przedmiotowy teren nie będzie generować uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikających ze zwiększonego ruchu pojazdów. W planie dodatkowo ustalona zostanie obsługa komunikacyjna terenu **MU13** z drogi **KDD17** lub **KDL11**. W wyniku częściowego przyjęcia uwagi w terenie **MU13** zostaną wprowadzone dodatkowe ograniczenia usług obejmujące: naprawę i diagnostykę pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych, stacje obsługi pojazdów lub warsztaty samochodowe, myjnie samochodowe.
61. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §2 ust. 5 pkt 1 lit b, §3 ust. 6 pkt 1 lit. a. Wysokość zabudowy, w tym wysokość budynków, w planie dla terenu **U9** została ustalona adekwatnie do gabarytów zabudowy usługowej istniejącej w otoczeniu nieruchomości. Kwestionowane parametry planu nie są przeszkodą w gospodarczym (usługowym) wykorzystywaniu nieruchomości.
62. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §2 ust. 5 pkt 1 lit c, §3 ust. 6 pkt 1 lit. b. Kwestionowane ustalenie ma służyć ograniczeniu uciążliwości dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym emisji hałasu.
63. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §2 ust. 5 pkt 1 lit d. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dopuszczone zostanie lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w odległości co najmniej 10 m od linii rozgraniczających terenu **U9**. Przedstawione rozwiązanie ogranicza widoczność ww. obiektów z terenów sąsiednich, a zwłaszcza z terenu drogi publicznej, zatem ustalenie służy kształtowaniu ładu przestrzennego, a zwłaszcza estetyki przestrzeni.
64. **Odrzucić w części uwagi**, o których mowa w §2 ust. 5 pkt 1 lit e, §3 ust. 6 pkt 1 lit d. W wyniku częściowego uwzględnienia uwag, w toku procedury konsultacji społecznych, ostatecznie dopuszczone zostało lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 18 m² (tj. z 4 m. do 6 m² i 6 m² do 18 m²) i o łącznej powierzchni nie większej niż 18 m². Projekty planów miejscowych, których uchwały w sprawie przystąpienia do ich sporządzenia podjęte zostały przed wejściem w życie Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U z 2015 r., poz. 774) mogą regulować zasady lokalizacji reklam - powyższe wprost wynika z art. 12 ust. 3 ww. Ustawy. Ponadto szyldy, informujące o prowadzonej na nieruchomości działalności, nie podlegają rzeczowym regulacjom planu.
65. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §2 ust. 5 pkt 2 lit. a, c, d.
66. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §2 ust. 5 pkt 3 lit I. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi dopuszczone zostanie lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² (tj. zamiast 2 m² i 4 m²). Przedstawiona regulacja służy kształtowaniu estetyki krajobrazu podmiejskich obszarów zabudowy, głównie mieszkaniowej i nie dotyczy szyldów.
67. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w §2 ust. 5 pkt 3 lit m, §2 ust. 6.
68. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §2 ust. 5 pkt 4 lit b. Uwaga nie posiada merytorycznego uzasadnienia, szklarnia ma powierzchnię zabudowy (całkowitą), zatem nie jest celowe jej nie uwzględnianie we wskaźniku powierzchni zabudowy.
69. **Odrzucić uwagi**, o których mowa w §2 ust. 5 pkt 5, §3 ust. 6 pkt 4. Stosownie do § 125 Rozporządzenia *Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2016 r., poz. 124) na nieprzełotowym zakończeniu drogi publicznej klasy D należy przewidzieć

plac do zawracania. Zaproponowany w planie miejscowym plac do zawracania wpisuje się w promień (zawracania) 9 m i spełnia wymagania ww. przepisu. Ponadto ustalenie placu do zawracania na zakończeniu drogi **KDD17** jest celowe merytorycznie, ponieważ przedmiotowa droga docelowo może obsługiwać teren, oprócz **MU13** (**MU12** w trakcie drugiego wyłożenia), **RM1**, którego przeznaczenia obejmują m.in. zabudowę produkcji w gospodarstwach ogrodniczych. Zatem rezerwa terenu pod przedmiotową drogę powinna przewidywać możliwość manewrowania maszyn rolniczych lub samochodów dostawczych.

70. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w **§2 ust. 5 pkt 6 lit a**. W wyniku częściowego przyjęcia uwagi, w ramach terenu **MN15** (**MN16** w trakcie drugiego wyłożenia) zostanie wydzielony teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU**), którego zasady zabudowy są bardziej zbliżone do otaczających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zasadniczo generują mniejszy ruch samochodów.
71. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§2 ust. 5 pkt 6 lit b**. Przerywana linia nie została oznaczona w legendzie planu miejscowego, ponieważ jest treścią mapy zasadniczej a nie ustaleniem planu.
72. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w **§2 ust. 5 pkt 8**. Definicja zabudowy określona w planie przewiduje możliwość realizacji zabudowy wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, rozumianych również jako budynki towarzyszące niezbędne dla funkcjonowania określonej w planie zabudowy.
73. **Przyjąć uwagę**, o której mowa w **§2 ust. 5 pkt 7**, teren o symbolu **MU19** (**MU17** w trakcie drugiego wyłożenia) zostanie powiększony do obszaru wskazanego na załączniku graficznym do uwagi.
74. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w **§3 ust. 1**. W wyniku częściowego przejęcia uwagi rozmiar tzw. „trójkąta widoczności” na działce nr 4203/56, w rejonie skrzyżowania terenów dróg o symbolach **KDD10** i **KDW3**, zostanie zmniejszony do narożnego ścięcia o wymiarach 5 m na 5 m.
75. **Przyjąć uwagi**, o których mowa w **§3 ust. 2, pkt 1, 3, 6**.
76. **Uznać za bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§3 ust. 2 pkt 2**, ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy o wartości - maks. 1,2, jest już ustalony dla przedmiotowego terenu.
77. **Uznać za bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§3 ust. 2 pkt 4**, ponieważ dla przedmiotowego terenu nie została ustalona w planie żadna linia zabudowy.
78. **Uznać za bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§3 ust. 2 pkt 5**, ponieważ udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %, jest już jednym z ustaleń dla przedmiotowego terenu.
79. **Uznać za bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **§3 ust. 2 pkt 7**, ponieważ wysokość zabudowy dla przedmiotowego terenu wynosi maks. 15 m.
80. **Odrzucić w części uwagi**, o których mowa w **§3 ust. 3 - 4**. Teren drogi wewnętrznej o symbolu **KDW5** zostanie zmniejszony do szerokości 5 m (z 5,5 m), co jest uzasadnione minimalną szerokością dojazdu do działek budowlanych, która została określona w § 14 ust. 2 *Rozporządzenie 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). Za szerokością terenu drogi o symbolu **KDW5** odpowiadającą minimalnym wymaganiom drogi pożarowej tj. 5 m, przemawia również przeznaczenie przyległej do ww. terenu drogi działki ewidencyjnej nr 3297/58 pod zabudowę usługowo-mieszkaniową w wyniku uwagi do planu jej właścicieli, którzy aktualnie kwestionują szerokość tejże drogi.

81. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §3 ust. 6 pkt 1 lit. c. Przedstawione rozwiązanie ogranicza widoczność ww. obiektów z terenów sąsiednich, a zwłaszcza z terenu drogi publicznej, zatem ustalenie służy kształtowaniu ładu przestrzennego i estetyki przestrzeni. Dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w odległości co najmniej 10 m w odniesieniu do linii rozgraniczających (a nie linii zabudowy) wynika z faktu braku ustalenia dla terenu o symbolu U9 linii zabudowy od strony najbliższej drogi publicznej tj. ul. Mikołowskiej.
82. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §3 ust. 6 pkt 3 lit. a -b . Teren o symbolu 44RM/RU z sąsiedniego planu miejscowego, na który powołuje się uwagodawca, obejmuje działki istniejącego i działającego gospodarstwa ogrodniczego. Stosunkowo niewielka powierzchnia nieruchomości tegoż gospodarstwa wynosząca 7849 m² miała wpływ na ustalenia w planie miejscowym tak wysokich parametrów zabudowy i zagospodarowania. Tereny o symbolach RM1, RM2 mają łączną powierzchnię wynoszącą około 31 500 m², czyli ponad czterokrotnie większą od terenu 44RM/RU i są w większości niezabudowane. Zatem nie ma obiektywnej potrzeby ustalania w planie miejscowym tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę w szczególności charakter zabudowy zagrodowej oraz istniejącą w otoczeniu zabudowę i zagospodarowanie. Merytorycznie nie jest również uzasadnione ustalanie tylko 20 % wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Przykładowo Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje min. 45 % udziału powierzchni biologicznie czynnej.
83. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §3 ust. 6 pkt 3 lit. h. W wyniku częściowego uwzględnienia analogicznej uwagi złożonej w toku drugiego wyłożeniu planu do publicznego wglądu, w terenach o symbolach RM1, RM2 dopuszczone zostało lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m², a nie jak wskazano w uwadze odpowiednio 2 m² i 4 m². Przedstawiona regulacja służy kształtowaniu estetyki krajobrazu podmiejskich obszarów zabudowy, głównie mieszkaniowej i nie dotyczy sztyldów.
84. **Odrzucić uwagę**, o której mowa w §3 ust. 6 pkt 5 lit. a. Zmniejszenie terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu MU13 na rzecz terenu o symbolu MN33 po drugim wyłożeniu planu nastąpiło na skutek zbiorowej uwagi osób fizycznych, podnoszących uciążliwość sąsiedztwa takiego rodzaju zabudowy (por. Uzasadnienie ust. 4);
85. **Odrzucić w części uwagę**, o której mowa w §3 ust. 6 pkt 5 lit. b. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu MU13 zostaną uzupełnione o obsługę z terenu o symbolu KDL11.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/525/17

Rady Miasta Tychy

z dnia 30 marca 2017 r.

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.

Na podstawie 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.) oraz 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) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mąkołowiec w Tychach – etap I należą:

- a) wydzielenie gruntów i przebudowa drogi publicznej w terenie o symbolu **KDZ1** wraz z urządzeniami budowlanymi,
- b) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach **KDL1 – KDD12** wraz z urządzeniami budowlanymi,
- c) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach **KDD1 – KDD30** wraz z urządzeniami budowlanymi,
- d) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych w terenach o symbolach **KDX1 – KDX2** wraz z urządzeniami budowlanymi,

- 2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.