



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 14 grudnia 2016 r.

Poz. 6847

### UCHWAŁA NR XXVII/208/2016 RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA

z dnia 30 listopada 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

**Rada Miejska Będzina**  
**stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina", które zostało przyjęte uchwałą Nr XLII/398/2013 Rady Miejskiej Będzina z dnia 30 września 2013 r.,**

#### **Rozdział 1.** **PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr X/68/2015 Rady Miejskiej Będzina z dnia 24 czerwca 2015 r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Małobądz, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

#### **2. Integralną część planu stanowią:**

- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

#### **3. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

#### 4. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) "**dachu płaskim**" – należy przez to rozumieć: dachy o maksymalnym nachyleniu – 12<sup>0</sup>;
- 2) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość – 1 m;
- 3) "**uciążliwości**" – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.);
- 4) "**usłudze nieuciążliwej**" – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.), przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ww. ustawy z zakresu ochrony środowiska;
- 5) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną;
- 6) "**powierzchni całkowitej zabudowy**" – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
- 7) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 8) "**przeznaczeniu podstawowym**" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 9) "**przeznaczeniu towarzyszącym**" – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 10) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

#### § 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 7) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 8) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 9) **UO** – teren zabudowy usług oświaty;
- 10) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 11) **ZC** – teren cmentarza;

- 12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 13) **ZP-KSp** – teren zieleni urządzonej i parkingów terenowych;
- 14) **KSp-U** – teren parkingów powierzchniowych i zabudowy usługowej;
- 15) **KSU** – teren stacji paliw;
- 16) **KSp** – teren garaży;
- 17) **KSp** – teren parkingów powierzchniowych;
- 18) **KPX** – teren wydzielonego ciągu pieszego;
- 19) **KDGP** – teren dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 20) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
- 21) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 22) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 23) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 24) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 25) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 26) **IG** – teren infrastruktury gazowniczej;
- 27) **IW** – teren infrastruktury wodociągowej;
- 28) **IT** – teren infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 29) obiekt zabytkowy;
- 30) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 31) granica pasa technologicznego od sieci wysokiego i średniego napięcia;
- 32) granica strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:
  - a) 50 m;
  - b) 150 m;
- 33) ścieżka rowerowa;
- 34) wymiarowanie.

## **2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym:**

- 1) cały obszar mpzp – złoża węgla kamiennego "Saturn" z grupy 800;
- 2) granica złoża węgla kamiennego "Saturn" w pokładach grupy 400, 500, 600;
- 3) granica złoża węgla kamiennego "Paryż";
- 4) granica złoża węgla kamiennego "Sosnowiec";
- 5) zlikwidowany szyb wentylacyjno-podsadzkowy "Małobądz" KWK Paryż;
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Małobądz" (S1, S2);
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 8) granica obszaru, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- 9) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);
- 10) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;

- 11) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;
- 12) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV;
- 13) sieć napowietrzna średniego napięcia 20 kV;
- 14) wnetrzowa stacja trafo;
- 15) słupowa stacja trafo;
- 16) gazociąg średniego ciśnienia;
- 17) stacja gazowa red.-pom. II°;
- 18) sieć ciepłownicza;
- 19) węzeł ciepłowniczy;
- 20) maszt telekomunikacyjny;
- 21) stacja bazowa telefonii komórkowej;
- 22) ujęcie wody pitnej;
- 23) zbiornik wody.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" § 2 ust. 1 pkt 4 ÷ 28 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" § 4 ÷ § 26 uchwały.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy zrealizowanej na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę oraz sposobu użytkowania działki zgodnego z ostateczną decyzją administracyjną ustala się:
  - a) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie;
  - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,5 m;
  - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic działek niż dopuszczają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), bez możliwości pomniejszenia tych odległości;
  - d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków o wskaźnikach większych niż ustalone w planie, w sposób wykraczający poza wskaźniki już przekroczone o maksymalnie – 10%;
  - e) dopuszczenie zachowania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy infrastruktury technicznej poza terenami: **IE, IG, IW, IT – 30 m;**
- 3) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **ZD, ZC, ZP, ZP-KSp, KSg, KSp, KPX, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, IE, IG, IW, IT;**
  - b) na terenach: **MW:**
    - lokalizowanie reklam wyłącznie w płaszczyźnie elewacji;
    - lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości do drugiej kondygnacji budynku;
    - zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;

- zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;

c) na terenach: **MN** :

- zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;

- zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;

d) na terenach: **MN-U** zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;

e) na terenach: **Ukr, UO**:

- zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6 m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;

- zakaz lokalizowania reklam multimedialnych;

f) zakaz lokalizowania reklam:

- na ogrodzeniach;

- wyższych niż dopuszczona na danym terenie zabudowa;

- świetlnych, w szczególności o zmiennej treści, skierowanych do uczestników ruchu drogowego drogi krajowej nr 86.

### 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.);

2) zakaz lokalizowania usług, produkcji oraz składów i magazynów, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

3) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):

a) na terenach: **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

b) na terenach: **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) na terenach: **MN-U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

d) na terenie: **UO** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

e) na terenach: **ZD** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się ochronę dla następujących obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

a) 1 – budynku dawnej fabryki z oficyną, ul. Małobądzka 60, w jego obrębie ustala się:

- nakaz zachowania historycznej wysokości (w części 1a) – zgodnej z okresem jego powstania;

- nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji (w części 1a), w zakresie: gzymsu wieńczącego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;

- dopuszczenie rozbudowy części 1b w sposób nawiązujący pod względem wysokości i kompozycji elewacji do części – 1a;

- nakaz zachowania i stosowanie dachów płaskich;

b) 2 – budynku szkoły, ul. Szkolna 1, w jego obrębie ustala się:

- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji, w zakresie: portalu, gzymsu wieńczącego i podokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (spadzistego) – zgodnej z okresem jego powstania;
  - dopuszczenie stosowania okien połaciowych i doświetleń w płaszczyźnie połaci dachowych;
- c) 3 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 92, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych oraz wzoru balustrady balkonowej – zgodnego z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowej) – zgodnej z okresem jego powstania;
- d) 4 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 96, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego i ryzalitu, a także powyżej pierwszej kondygnacji: rozmiaru i rytmu otworów okiennych, układu szprosów okiennych i wzoru balustrady balkonowej – zgodnego z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowej) – zgodnej z okresem jego powstania;
- e) 5 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 142, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, opasek okiennych i opaski drzwiowej, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (płaskiego) – zgodnej z okresem jego powstania;
- f) 6 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 154, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, podokiennego i nadokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowego) – zgodnej z okresem jego powstania;
- g) 7 – willi mieszkalnej, ul. Małobądzka 156, w jej obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jej powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego, podokiennego i nadokiennego, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych, opasek okiennych i boniowania – zgodnego z okresem jej powstania;
  - nakaz zachowania historycznej geometrii dachu – zgodnej z okresem jej powstania;
- h) 8 – budynku mieszkalnego, ul. Małobądzka 172, w jego obrębie ustala się:
- nakaz zachowania historycznej wysokości – zgodnej z okresem jego powstania;
  - nakaz zachowania historycznego detalu kompozycyjnego elewacji od strony ul. Małobądzkiej, w zakresie: gzymsu wieńczącego i ryzalitu wraz z jego szczytem, rozmiaru i rytmu otworów okiennych oraz układu szprosów okiennych – zgodnego z okresem jego powstania;

- nakaz zachowania historycznej geometrii dachu (dwuspadowego) – zgodnej z okresem jego powstania;

2) wyznacza się strefę B4 – ochrony konserwatorskiej – Cmentarz Małobądzki, w jego obrębie ustala się:

- a) zachowanie historycznego rozplanowania założenia przestrzennego;
- b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**5. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).**

**6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) na obszarze planu znajdują się udokumentowane złoża:

- a) węgla kamiennego "Saturn" z grupy 800;
- b) węgla kamiennego "Saturn" w pokładach grupy 400, 500, 600;
- c) węgla kamiennego "Paryż";
- d) węgla kamiennego "Sosnowiec";

2) na obszarze planu znajdują się strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody "Małobądz" ustanowione dla studni 1 (S1) i studni 2 (S2), w ich zasięgu obowiązują ustalenia wynikające z decyzji Starosty Będzińskiego nr WŚiL.6320.0001.2013 z dnia 18.04.2013 r.;

3) na obszarze planu znajduje się:

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Q1% średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.);
- b) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie – Q0,2% (raz na 500 lat);
- c) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – Q1% (całkowite zniszczenie wałów);

4) na obszarze planu znajduje się strefa ochrony wałów przeciwpowodziowych, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r., poz. 469 z późn. zm.);

5) na obszarze planu znajduje się główny zbiornik wód podziemnych GZWP Bytom nr 329;

6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 672 z późn. zm.).

**7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 60<sup>0</sup> ÷ 120<sup>0</sup>.

**8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się granicę strefy z ograniczeniami w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu od cmentarza:

- a) 50 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:

- nowych budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności;

- studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- b) 50 m ÷ 150 m, w jej zasięgu ustala się zakaz lokalizowania:
  - budynków mieszkalnych, przedsiębiorstw produkujących artykuły żywności, żywienia zbiorowego, przechowujących artykuły żywności bez możliwości ich podłączenia do sieci wodociągowej;
  - studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia – 110 kV po 14,5 m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych oraz średniego napięcia – 20 kV po 6m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, w ich zasięgu ustala się:
  - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
  - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

### **9. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1440);
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji;
  - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
  - d) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek, na których sytuowane są budynki do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
  - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek, na których sytuowane są budynki do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;
  - b) realizację zasilania w wysokie napięcie kablami podziemnymi lub napowietrznymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie stosowania wyłącznie podziemnych, indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej – 100 kW;
  - c) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;



8) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się na terenach: **MW, MN, MN-U** lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnej z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: Dz. U. 2016, poz. 1537 z późn. zm.);

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2013, poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 250 z późn. zm.).

**10. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach: MN, MN-U.**

**11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 25%.**

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A8.MW, A11.MW, A13.MW, B14.MW, C1.MW, C4.MW, C6.MW, C11.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) lokale usługowe w budynku mieszkalnym;
- b) wiaty;
- c) obiekty małej architektury;
- d) dojścia i dojazdy;
- e) miejsca do parkowania;
- f) budowle infrastruktury technicznej;
- g) zieleń urządzoną;

2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej:

- a) mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- b) innej – 5 m;

3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 2,5;
- b) minimalna – 0,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 110 m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

7) geometria dachów:

- a) jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu do – 40°;
- b) płaskie;

8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:

- a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący;
- b) wiatach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;

- 9) kolorystyka dachów jednorodnych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni;
- 10) zakaz grodzenia działek;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 1,5 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A15.MN, B16.MN, B20.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) wydzielone lokale usługowe, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.);
  - b) wiaty;
  - c) obiekty małej architektury;
  - d) dojścia i dojazdy;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) budowle infrastruktury technicznej;
  - g) zieleń urządzoną;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,2;
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
  - a) na terenach: **A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN** : jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^{\circ} \div 40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie;
  - b) na terenach: **B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN** : płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^{\circ} \div 40^{\circ}$ ;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
  - a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
  - b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatkach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) kolorystyka elewacji w tonacji bieli i szarości na minimalnie – 50% pow. wszystkich ścian jednego budynku;
- 13) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz wydzielonych ciągów pieszych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - c) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;

- garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:**

- 1) wolno stojącym – 600m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym na terenach: **A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN, D1.MN** – 300 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) bliźniaczym na terenach: **B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN** – 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 4) szeregowym – 250 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym na terenach: **A15.MN, C8.MN, C14.MN, C16.MN, C19.MN, C20.MN D1.MN** – 300 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - c) bliźniaczym na terenach: **B16.MN, B20.MN, D3.MN, D4.MN, D8.MN, E6.MN, E11.MN, E13.MN, E15.MN, E19.MN, E20.MN, E21.MN, E25.MN, E26.MN, F5.MN, F6.MN, F11.MN** – 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - d) szeregową – 250 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17 m;
  - b) bliźniaczym – 10 m;
  - c) szeregową – 6 m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: C21.MN, E3.MN, E7.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) wydzielone lokale usługowe, wyłącznie w części parterowej budynku mieszkalnego, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.);
  - b) wiaty;
  - c) obiekty małej architektury;

- d) dojścia i dojazdy;
  - e) miejsca do parkowania;
  - f) budowie infrastruktury technicznej;
  - g) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 1,2;
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 25 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów:
- a) dla budynków w układzie wolno stojącym: jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 30% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie, jednospadowe oraz wielospadowe i nachyleniu – do  $30^{\circ}$ ;
  - b) dla budynków w układzie bliźniaczym i szeregowym: płaskie albo jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ , z dopuszczeniem na maksymalnie – 35% pow. zabudowy wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej: płaskie, jednospadowe oraz wielospadowe i nachyleniu – do  $30^{\circ}$ ;
  - c) dla wiat: płaskie albo jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej  $30^{\circ} \div 40^{\circ}$ ;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
- a) budynkach mieszkalnych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
  - b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatkach w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) kolorystyka elewacji w tonacji bieli i szarości na minimalnie – 50% pow. wszystkich ścian jednego budynku;
- 13) grodzenie działek pod warunkiem:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
- c) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:**

- 1) wolno stojącym – 540 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) bliźniaczym – 270 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 3) szeregową na terenach:
  - a) **E3.MN, E7.MN** – 230 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) **C21.MN** – 200 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 540 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - b) bliźniaczym – 270 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
  - c) szeregową na terenach:
    - **E3.MN, E7.MN** – 230 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
    - **C21.MN** – 200 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17 m;
  - b) bliźniaczym – 10 m;
  - c) szeregową – 6 m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opalem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.MN-U, B19.MN-U, B21.MN-U, D5.MN-U, E9.MN-U, F2.MN-U, F3.MN-U, F7.MN-U, F12.MN-U, F13.MN-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) zabudowę gospodarczą;
  - b) garaże;
  - c) wiaty;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) dojścia i dojazdy;
  - f) miejsca do parkowania;
  - g) budowle infrastruktury technicznej;
  - h) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych:
  - a) w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum – 1,5 m;
  - b) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej:
  - a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
  - b) innej – 5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,5;
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 30 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 9) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^{\circ}$  ÷  $40^{\circ}$ ;
- 10) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych na:
  - a) budynkach: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
  - b) budynkach gospodarczych i garażowych oraz wiatach w formie: dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu, szarości i czerni oraz transparentne;
- 12) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz wydzielonych ciągów pieszych;

- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu), za wyjątkiem ogrodzeń od strony terenów: **2.KDG** i **3.KDZ**;
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) 1 miejsce do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - c) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - e) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - g) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży: wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:**

- 1) wolno stojącym – 600 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 2) wolno stojącym – 800 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 3) bliźniaczym – 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 4) bliźniaczym – 550 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 5) szeregowym – 250 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
- 6) szeregowym – 350 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową).

### **4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 600 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
  - b) wolno stojącym – 800 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
  - c) bliźniaczym – 400 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
  - d) bliźniaczym – 550 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
  - e) szeregowym – 250 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek wyłącznie z funkcją mieszkalną);
  - f) szeregowym – 350 m<sup>2</sup> (pod jeden budynek z funkcją usługową);
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
  - a) wolno stojącym – 17 m;
  - b) bliźniaczym – 10 m;
  - c) szeregową – 6 m.

### **5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**



- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.U, A16.U, B1.U, B3.U, B6.U, B11.U, C12.U, G2.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowie infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną wyłącznie w granicy terenów – U;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 200 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 8) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 11) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;

- d) 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m.

**5. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) na terenach: **A16.U, G2.U** zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) na terenach: **A1.U, B1.U, B3.U, B6.U, B11.U, C12.U** zakaz lokalizowania usług:
  - a) uciążliwych;
  - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - c) handlu hurtowego;
  - d) handlu opalem;
  - e) warsztatów samochodowych;
  - f) stacji paliw.

**§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D2.U, E8.U, G6.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną położoną wyłącznie w granicy terenów – **U**;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) na terenie: **D2.U** :

- maksymalna – 1,2;
- minimalna – 0,05;
- b) na terenach: **E8.U, G6.U** :
  - maksymalna – 1;
  - minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^0 \div 40^0$ ;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 11) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 5 użytkowników usług sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki;
  - b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
  - c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki;
  - d) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;

- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu C13.Ukr ustala się przeznaczenie pod usługi kultu religijnego.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) usługi oświaty;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6;
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 10) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25 m.

**§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: D9.UO ustala się przeznaczenie pod usługi oświaty.****2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 70 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 10) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w usługach oświaty;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 3000 m<sup>2</sup>.****4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 3000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30 m.

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A7.ZD, E10.ZD, G3.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) altany;
  - b) zabudowa gospodarcza;
  - c) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji;
  - d) obiekty małej architektury;
  - e) dojścia i dojazdy;
  - f) miejsca do parkowania;
  - g) budowle infrastruktury technicznej;
  - h) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5 m;
- 3) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^{\circ}$  ÷  $40^{\circ}$ ;
- 4) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 5) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 10 rodzinnych ogrodów działkowych;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenu;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: G7.ZC ustala się przeznaczenie pod cmentarz.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) sakralne obiekty budowlane;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 12 m;
- 3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna: 0,02
- b) minimalna – 0,0001;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 2%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 6) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 7) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 8) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 9) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 30% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) wszystkie miejsca do parkowania należy lokalizować w ramach terenu;
  - b) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A6.ZP, A9.ZP, A19.ZP, C22.ZP, E17.ZP, E18.ZP, F1.ZP, F17.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowle infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 6) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 7) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 8) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 30% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m.

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E12.ZP-KSp, E14.ZP-KSp ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) zieleń urządzoną;
- 2) parkingi powierzchniowe.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) usługi nieuciążliwe, w tym myjnie samochodowe;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach działki dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie 1 budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy – 30m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,3;
  - b) minimalna – 0;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 10 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 8) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu – od powyżej 12<sup>0</sup> ÷ 40<sup>0</sup>;
- 9) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 10) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 11) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania na 1 budynek usługowy;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 100 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 100 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m.



**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B8.KSp-U, B10.KSp-U, B17.KSp-U, F15.KSp-U, G5.KSp-U ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) parkingi powierzchniowe;
- 2) zabudowę usługową.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) miejsca do parkowania;
  - d) budowle infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 9m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometria dachów: płaskie, jednospadowe i wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu – od powyżej  $12^0 \div 40^0$ ;
- 8) pokrycie dachów jednospadowych i wielospadowych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachy łączonej na rąbek stojący oraz materiałów transparentnych;
- 9) kolorystyka dachów jednospadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, szarości i czerni oraz transparentne;
- 10) grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych oraz zieleni urządzonej;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów i myjni samochodowych;
- 6) stacji paliw.

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KSU, G1.KSU ustala się przeznaczenie pod stacje paliw.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) zabudowę usługową;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) dojścia i dojazdy;
  - d) miejsca do parkowania;
  - e) budowie infrastruktury technicznej;
  - f) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 20 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych;
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80 m;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie: wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**3. W zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działek pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m<sup>2</sup>.**

**4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 20 m.

**5. W zakresie dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług:**

- 1) uciążliwych;
- 2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) handlu hurtowego;
- 4) handlu opałem;
- 5) warsztatów.

**§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.KSg, B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) obiekty małej architektury;
- b) dojścia i dojazdy;
- c) miejsca do parkowania;
- d) budowle infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzonej;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) na terenie: **B2.KSg** : 3 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** : 1 kondygnacja nadziemna – 5 m;

3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna  
- na terenie: **B2.KSg** – 2;

- na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 1;

b) minimalna – 0,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie: **B2.KSg** – 60%;

b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 100%;

5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 100m;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie: **B2.KSg** – 10%;

b) na terenach: **B4.KSg, B7.KSg, C18.KSg** – 0%;

7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) grodzenie działek pod warunkiem:

a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg: publicznych i wewnętrznych;

b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);

c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

**§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: F16.KSp, G4.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi powierzchniowe.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) obiekty małej architektury;

b) dojścia i dojazdy;

c) budowle infrastruktury technicznej;

d) zieleń urządzoną;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) grodzenie działek pod warunkiem:

a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony terenów dróg publicznych oraz zieleni urządzonej;

b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu);

c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,80m.

**§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: E2.KPX, F8.KPX, F9.KPX ustala się przeznaczenie pod wydzielone ciągi piesze.**

**2. W zakresie dotyczącym zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się uzupełniający sposób zagospodarowania pod:**

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) zieleń urządzoną.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) dla terenu: **E2.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 9 m;

- 2) dla terenu: **F8.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 2 m ÷ 4,5 m;
- 3) dla terenu: **F9.KPX** szerokości ciągu pieszego w liniach rozgraniczających – 3 m ÷ 4,5 m.

**§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDGP, 2.KDG, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 19.KDD, 20.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 23.KDD, 24.KDD, 25.KDD, 26.KDD, 27.KDD, 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

- 1) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunku planu: **KDGP**;
- 2) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu: **KDG**;
- 3) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu: **KDZ**;
- 4) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
- 5) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowle infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 15 m.

**3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) dla terenu: **1.KDGP**:
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 25,5 m ÷ 61,5 m;
  - b) ścieżka rowerowa;
- 2) dla terenu: **2.KDG**:
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 31,5 m ÷ 54 m oraz 20 m ÷ 34 m na odcinku stanowiącym część jej szerokości, pozostała część znajduje się poza obszarem planu;
  - b) ścieżka rowerowa;
- 3) dla terenu: **3.KDZ**:
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 16 m ÷ 40 m;
  - b) ścieżka rowerowa;
- 4) dla terenu: **4.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11 m ÷ 57 m;
- 5) dla terenu: **5.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 23 m;
- 6) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 52 m;
- 7) dla terenu: **7.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 6 m;
- 8) dla terenu: **8.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12 m ÷ 12,5 m;
- 9) dla terenu: **9.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11 m ÷ 14 m;
- 10) dla terenu: **10.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 13,5 m;
- 11) dla terenu: **11.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 8 m;
- 12) dla terenu: **12.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5 m ÷ 10 m;
- 13) dla terenu: **13.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 20 m;

- 14) dla terenu: **14.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 7,5 m ÷ 21,5 m;
- 15) dla terenu: **15.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 11 m;
- 16) dla terenu: **16.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10,5 m ÷ 13,5 m;
- 17) dla terenu: **17.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 11 m;
- 18) dla terenu: **18.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 11,5 m;
- 19) dla terenu: **19.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 12,5 m;
- 20) dla terenu: **20.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 13,5 m;
- 21) dla terenu: **21.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 6,5 m;
- 22) dla terenu: **22.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 9 m;
- 23) dla terenu: **23.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 11 m;
- 24) dla terenu: **24.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 8,5 m;
- 25) dla terenu: **25.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 11,5 m;
- 26) dla terenu: **26.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 9 m;
- 27) dla terenu: **27.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
- 28) dla terenu: **28.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 11,5 m ÷ 12,5 m;
- 29) dla terenu: **29.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 13,5 m ÷ 19,5 m;
- 30) dla terenu: **30.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 12 m.

§ 22. 1. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A4.KDW, A12.KDW, B5.KDW, B9.KDW, B13.KDW, B18.KDW, C2.KDW, C5.KDW, C7.KDW, C9.KDW, C15.KDW, C17.KDW, D6.KDW, D7.KDW, E1.KDW, E4.KDW, E22.KDW, E23.KDW, F10.KDW, F14.KDW, G8.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowle infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy z wykluczeniem infrastruktury technicznej – 10 m.

3. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla terenu: **A4.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 32 m ÷ 41 m;
- 2) dla terenu: **A12.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 13 m;
- 3) dla terenu: **B5.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 10 m;
- 4) dla terenu: **B9.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 9 m;
- 5) dla terenu: **B13.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 13 m;
- 6) dla terenu: **B18.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12 m ÷ 14 m;
- 7) dla terenu: **C2.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 8) dla terenu: **C5.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 9) dla terenu: **C7.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 8,5 m;
- 10) dla terenu: **C9.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9,5 m ÷ 17 m;

- 11) dla terenu: **C15.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 12 m;
- 12) dla terenu: **C17.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
- 13) dla terenu: **D6.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 13,5 m;
- 14) dla terenu: **D7.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 4,5 m ÷ 11,5 m;
- 15) dla terenu: **E1.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 9 m ÷ 25 m;
- 16) dla terenu: **E4.KDW**
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 10m;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 17) dla terenu: **E22.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3 m ÷ 4,5 m;
- 18) dla terenu: **E23.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3 m;
- 19) dla terenu: **F10.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 8,5 m;
- 20) dla terenu: **F14.KDW**:
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;
  - b) plac do zawracania samochodów;
- 21) dla terenu: **G8.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 3,5 m ÷ 13,5 m.

**§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.IE, A5.IE, A10.IE, A14.IE, C3.IE, C10.IE, D10.IE, E16.IE, E24.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
  - d) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B15.IG, F4.IG ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę gazowniczą.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z gazownictwem;
  - d) zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,2;
  - b) minimalna – 0;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania w granicach jednego terenu;
  - b) Wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A18.IW, A20.IW, E5.IW ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę wodociągową.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;
  - c) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z zaopatrzeniem w wodę;
  - d) zieleń urządzoną;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,2;
  - b) minimalna – 0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 30 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) geometria dachów: o dowolnym wyrazie architektonicznym;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 1 miejsce do parkowania w granicach jednego terenu;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

**§ 26.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A17.IT ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę telekomunikacyjną.**

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) dojścia i dojazdy;



- c) budowie infrastruktury technicznej niezwiązane z telekomunikacją;
  - d) zieleń urządzonej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 95 m;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Będzina

**Krzysztof Dudziński**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/208/2016  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 30 listopada 2016 r.

## **Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Rada Miejska Będzina, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

### **Uzasadnienie do uwagi 1.1., 1.2.**

Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż prognoza oddziaływania na środowisko opisuje stan środowiska na analizowanym terenie zgodnie ze stanem faktycznym. Dla potrzeb wykonania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko wykonano wizję terenową, która potwierdza, że dominują tu gatunki ruderalne. Co więcej, autor prognozy zna ten teren nie tylko z wizji terenowej przeprowadzonej w 2016 r., ale także od blisko 20 lat poprzez regularne odwiedzanie tego miejsca. Już w 1998 r. dominowały tu gatunki ruderalne, z nawłociami i trzcinnikiem piaskowym, proces zarastania tych terenów gatunkami ruderalnymi faktycznie postępuje, jak również postępuje urbanizacja terenów sąsiednich.

Wykazywane przez CDPGŚ gatunki ptaków: zaganiacz, kos, gąsiorek, cierniówka, modraszka, pierwiosnek, piecuszek, kukułka, kłaskawka i sroka, pomimo że objęte ochroną prawną, stanowią bardzo częsty element biotopu terenów antropogenicznie przekształconych. Trudno jest natomiast uznać, że na tych terenach może występować świerszczak, jego miejscem bytowania są raczej podmokłe trzcinowiska. Jednak także i ten gatunek w skali kraju nie jest zagrożony wyginięciem, a siedliska ruderalne nie są jego głównym miejscem bytowania i rozwoju. W przypadku realizacji zabudowy część z tych ptaków pozostanie na analizowanym terenie jako gatunki synantropijne (wykorzystujące przydomowe ogrody i zieleńce, także budynki jako miejsca lęgowe). Zwraca się uwagę, że w stanie obecnym pozostanie rozległy teren ogrodów działkowych, które stanowią miejsce bytowania wielu gatunków zwierząt, w tym po części gatunków wskazanych przez CDPGK. Pozostawionym od zabudowy zostanie również teren ZP obejmujący najwyższe części Wzgórza Małobądz.

Teren objęty planem już dziś stanowi enklawę pośród mocno zurbanizowanych terenów Będzina. Praktycznie ze wszystkich stron otoczony jest zabudową, co powoduje, że naturalne kształtowanie się procesów biologicznych jest tu mocno ograniczone oraz narażone na silną antropopresję.

CDPGŚ wskazuje, że teren Wzgórza Małobądz należałoby objąć ochroną w formie użytku ekologicznego. Zważywszy na bardzo silny stopień przekształcenia tych łąk ewentualne utworzenie użytku ekologicznego wymagałoby przeprowadzenia kompleksowych działań polegających na radykalnej poprawie stanu pokrywy roślinnej (wycinka roślinności ruderalnej i krzewów, odtworzenie łąk), a dalsze ich utrzymanie musiałoby wiązać się z prowadzeniem ochrony czynnej w postaci ciągłego wypasu lub koszenia. Obecnie na wielu terenach polonicznych Górnego Śląska i Zagłębia trwają intensywne procesy zarastania gatunkami ruderalnymi, co powoduje, że ewentualne odtworzenie łąk obarczone byłoby ryzykiem ponownego zarastania niepożądanymi chwastami. Jednocześnie biorąc pod uwagę strukturę własnościową terenów, utworzenie formy ochrony przyrody wydaje się niemożliwe lub bardzo trudne.

Występowanie gatunków objętych ochroną nie jest absolutną przesłanką do nie wkraczania procesami urbanizacyjnymi na nowe tereny, istotne jest bowiem wykazanie oddziaływania znaczącego na populacje tych gatunków. Żadne ze wskazywanych w piśmie CDPGŚ ptaków i motyli nie są zagrożone w skali kraju, województwa, czy nawet najbliższej okolicy. Wskazane w piśmie CDPGŚ gatunki są dość częste, występują albo na terenach zabudowanych, albo w ich pobliżu.

Istnienie chomika nie zostało potwierdzone w trakcie wizji terenowej, a w piśmie CDPGŚ wskazuje się tylko na stwierdzenie jednej sztuki. Nie można jednak jednoznacznie potwierdzić ich istnienia lub braku na

tym terenie. Jako izolowana populacja chomiki miałyby tu ogromny problem z przetrwaniem. W literaturze przedmiotu wielokrotnie wskazywano, że izolowane populacje chomika umiejscowione na terenach poddanych silnej antropopresji są szczególnie zagrożone i mają niewielkie szanse na przetrwanie. Chomik europejski na wielu terenach objęty jest działaniami ochrony czynnej. Plany ochrony chomika (Europejski plan działań na rzecz ochrony chomika europejskiego (*Cricetus cricetus*, L. 1758). „Konwencja o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk”, 2008) przewidują ochronę i odtwarzanie siedlisk poprzez promowanie lub zachowanie tradycyjnego rolnictwa małoobszarowego z różnorodnością upraw sezonowych, oraz ochronę siedlisk polegającą na zawieraniu z rolnikami długoterminowych umów. Poszczególne elementy działań winny obejmować:

1. poprawę w zakresie występowania pokrywy roślinnej,
2. zwiększenie dostępności pożywienia,
3. działania wspierające gromadzenie zapasów pożywienia na czas hibernacji,
4. poprawę jakości siedlisk,
5. zmniejszenie substancji zanieczyszczających środowisko lub substancji szkodliwych.

Aby powyższe zamierzenia mogły być realizowane należałoby wdrożyć regulacje dotyczące ograniczenia stosowania biocydów, głębokości i terminów zaorywania roli, oraz szerokości pasów pól uprawnych i technik nawożenia, a także zmniejszające udział roślin korzeniowych w płodozmianie. Jak widać z powyższego, na analizowanym terenie ewentualne przeprowadzenie tych działań jest właściwie niemożliwe, gdyż rolnictwo jako takie ustało tu już ponad 25 lat temu.

Niezależnie od powyższego należy również wskazać, że ustalenia planu w żaden sposób nie ograniczają obowiązującej ochrony prawnej mogących występować tu zwierząt. W przypadku realizacji jakichkolwiek inwestycji na tym terenie i wykazania istnienia gatunków chronionych, w tym chomika europejskiego, będą musiały zostać podjęte działania określone w ustawie o ochronie przyrody. W przypadku chomika wydaje się, że najlepszym rozwiązaniem byłoby prowadzenie nadzoru przyrodniczego w trakcie inwestycji oraz przeniesienie ewentualnie odkrytych okazów na tereny dla nich dogodniejsze.

1. Uwaga nie jest uwzględniona, gdyż na analizowanym terenie dominują grunty porośnięte roślinnością ruderalną, pozbawione wartości przyrodniczych, które należałoby w sposób szczególny chronić. Należy zauważyć, że również poprzedni plan z 2004 r. umożliwia przekształcenie tego terenu w formie terenów zieleni parkowej oraz urządzeń sportu i rekreacji.

2. Uwaga nieuwzględniona. Utworzenie użytku ekologicznego nie następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, lecz można go uchwalić odmienną uchwałą rady gminy. Ponadto utworzenie użytku ekologicznego na tym terenie jest nieracjonalne ze względu na:

- 2.1. brak walorów przyrodniczych,
- 2.2. znaczące przekształcenie roślinności inwazyjnymi gatunkami ruderalnymi,
- 2.3. otoczenie terenami zurbanizowanymi,
- 2.4. strukturę własnościową.

Należy ponadto podkreślić, że przyjęte rozwiązanie planistyczne w projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/208/2016  
Rady Miejskiej Będzina  
z dnia 30 listopada 2016 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Będzina ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.