

Uchwała Nr XLVIII/551/2009
Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach
z dnia 28 października 2009r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych
miasta Tarnowskie Góry - Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle
„Przyjaźń”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), na wniosek Burmistrza Miasta

Rada Miejska w Tarnowskich Górach

stwierdza zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującą Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnowskie Góry dla dzielnic południowych – Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”, która została uchwalona uchwałą Nr XLVII/518/2009 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 30 września 2009r.

i uchwała:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie
Góry – Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1

1. Plan stanowi realizację Uchwały Nr XLIII/384/2005 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 6 lipca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnic południowych miasta Tarnowskie Góry – Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń”.
2. Plan obejmuje obszar miasta Tarnowskie Góry określony na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały, którego granice stanowią:
 - 1) od strony zachodniej: granica administracyjna miasta Tarnowskie Góry z gminą Zbroslawice (od ul. Gliwickiej do ul. Sielanka),
 - 2) od strony północnej: ul. Sielanka, ul. Opatowicka i Obwodnica do skrzyżowania z ul. Bolesława Śmiałego,
 - 3) od strony wschodniej: ul. Bolesława Śmiałego, ul. Zwycięstwa, ul. Królowej Jadwigi, ul. Radzionkowska, droga wewnętrzna między ul. Radzionkowską, a ul. Kruczą, ul. Krucza do wschodniej granicy działki nr 927/92,

- 4) od strony południowej: linia przebiegająca równoleżnikowo w kierunku zachodnim od wschodniej granicy działki nr 927/92 na wysokości skrzyżowania ul. Józefa Korola z drogą wewnętrzną byłych zakładów dolomitowych „Bobrowniki – Blachówka”, granica terenu byłych zakładów dolomitowych „Bobrowniki – Blachówka” do skrzyżowania ul. Długiej z drogą leśną biegnącą na południe do granicy rezerwatu „Segiet”, wschodnia granica rezerwatu „Segiet”, granica administracyjna miasta Tarnowskie Góry z miastem Bytom do ul. Gliwickiej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych, a w szczególności:

- 1) zagospodarowania terenów,
- 2) określenie zasad wykorzystania terenów umożliwiających rozwój przestrzenny w zakresie ustalonych funkcji,
- 3) określenie zasad prowadzenia przekształceń funkcjonalno – przestrzennych zapewniających ład urbanistyczno – architektoniczny oraz sprawną obsługę infrastrukturalną,
- 4) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MWI** do **25ST-MWI**, **1B-MWII**, od **1ST-MWIII** do **2ST-MWIII**, od **1ST-MNI** do **27ST-MNI**, od **1R-MNI** do **48R-MNI**, od **1S-MNI** do **27S-MNI**, od **1B-MNI** do **41B-MNI**, **1S-MNII**, od **1ST-MNIII** do **8ST-MNIII**, od **1R-MNIII** do **4R-MNIII**, od **1S-MNIII** do **7S-MNIII**, od **1B-MNIII** do **9B-MNIII**, **1ST-MNIV**, **1S-MNUI**, od **1B-MNUI** do **8B-MNUI**, od **1ST-MNUII** do **4ST-MNUII**, od **1R-MNUII** do **4R-MNUII**, od **1S-MNUII** do **7S-MNUII**, od **1B-MNUII** do **4B-MNUII**,
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-UKI** do **15ST-UKI**, od **1R-UKI** do **9R-UKI**, od **1S-UKI** do **5S-UKI**, od **1B-UKI** do **9B-UKI**, od **1ST-UPI** do **9ST-UPI**, od **1R-UPI** do **10R-UPI**, **1S-UPI**, od **1B-UPI** do **3B-UPI**, **1ST-UPII**, **1ST-UCI**, od **1S-UCI** do **3S-UCI**,
- 3) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-USI** do **3ST-USI**, od **1R-USI** do **3R-USI**, **1B-USI**,
- 4) tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1ST-KSI**, **1B-KSI**, od **1ST-GPI** do **11ST-GPI**, **1B-GPI**,

- 5) tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-RI** do **5ST-RI**, od **1R-RI** do **15R-RI**, od **1S-RI** do **10S-RI**, od **1B-RI** do **11B-RI**, od **1ST-RUI** do **6ST-RUI**, od **1R-RUI** do **5R-RUI**, od **1B-RUI** do **3B-RUI**,
- 6) tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1ST-PI**, od **1R-PI** do **3R-PI**, **1S-PI**, **1B-PI**, od **1R-PUI** do **3R-PUI**, **1S-PUI**, od **1B-PUI** do **6B-PUI**.
- 7) tereny zieleni i wód oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-ZLI** do **3R-ZLI**, **1B-ZLI**, od **1ST-ZLII** do **12ST-ZLII**, od **1R-ZLII** do **6R-ZLII**, od **1B-ZLII** do **5B-ZLII**, od **1ST-ZPI** do **15ST-ZPI**, od **1R-ZPI** do **5R-ZPI**, **1S-ZPI**, od **1B-ZPI** do **9B-ZPI**, **1R-ZPII**, od **1ST-ZNI** do **2ST-ZNI**, od **1R-ZNI** do **13R-ZNI**, od **1S-ZNI** do **11S-ZNI**, od **1B-ZNI** do **15B-ZNI**, od **1ST-ZDI** do **4ST-ZDI**, **1B-ZDI**, od **1ST-ZCI** do **2ST-ZCI**, **1R-ZCI**, **1B-ZCI**, **1ST-WSI**, od **1R-WSI** do **4R-WSI**, od **1B-WSI** do **2B-WSI**, od **1ST-WSII** do **2ST-WSII**, od **1R-WSII** do **4R-WSII**, od **1B-WSII** do **3B-WSII**,
- 8) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-EI** do **5ST-EI**, **1R-EI**, **1S-EI**, od **1B-EI** do **3B-EI**, od **1ST-GI** do **3ST-GI**, **1S-GI**, **1B-GI**, od **1ST-WI** do **2ST-WI**, **1R-WI**, od **1R-LI** do **3R-LI**, od **1ST-CI** do **5ST-CI**, **1ST-NOI**,
- 9) tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1KGP1/2** do **3KGP1/2**, **1KG1/4**, **1KG1/2**, od **1KZ1/2** do **6KZ1/2**, **1KZ1/4**, od **1KL1/2** do **8KL1/2**, od **1KD1/2** do **54KD1/2**, od **1KDW** do **20KDW**, od **1B-KKI** do **3B-KKI**.

§ 4

1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami stanowiącymi integralną część ustaleń planu.
2. Załącznikami graficznymi stanowiącymi integralną część planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000 - ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – załącznik Nr 2,
 - 3) rysunek planu w skali 1: 1000 - ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów związanych z historyczną eksploatacją górniczą oraz ideogram uzbrojenia terenu w skali 1: 1000 – załącznik Nr 3,
 - 4) wyrys ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnowskie Góry dla dzielnic południowych – Bobrowniki Zachód, Repty Śląskie, Stare Tarnowice i osiedle „Przyjaźń” w skali 1:10 000 – załącznik Nr 4,
3. Załącznikami tekstowymi stanowiącymi integralną część planu są:
 - 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 5,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik Nr 6.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowiących załączniki od 1 do 3 są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole literowo – cyfrowe klasyfikujące przeznaczenie terenów,
 - 4) oznaczenie strefy ochronnej Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Park w Reptach i Dolina rzeki Dramy”,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) granice obszaru przestrzeni publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim,
 - 7) granica terenów przeznaczonych do rewitalizacji,
 - 8) granica obszarów o wartościach przyrodniczych,
 - 9) granica zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej o jednolitym charakterze,
 - 10) oznaczenia granic stref ochrony konserwatorskiej,
 - 11) oznaczenie obiektów sakralnych małej architektury objętych ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - 12) oznaczenie obiektów architektury świeckiej i sakralnej objętych ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - 13) oznaczenie obiektów budownictwa obronnego z 1994r. objętych ochroną na podstawie niniejszego planu,
 - 14) obszar I - związany z występowaniem rud żelaza brunatnego oraz rud galeny w obrębie którego realizacja obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia opinii geologiczno – górniczej obejmującej oddziaływanie pozostałości wyrobisk na projektowaną zabudowę,
 - 15) obszar II - obejmujący bieg sztolni Fryderyka – Głęboka w obrębie którego realizacja obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia opinii geologiczno –górniczej obejmującej oddziaływanie pozostałości wyrobisk na projektowaną zabudowę oraz innych wymogów określonych w tekście planu,
 - 16) obszar III – obejmujący komory poeksploatacyjne rud ołowiu – galeny, na którym obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - 17) obszar IV – na którym nie zachodzi wymóg stosowania dodatkowych zabezpieczeń konstrukcyjno – budowlanych przed wpływami eksploatacji górniczej.
5. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 4 są oznaczeniami informacyjnymi , niebędącymi ustaleniami planu. Do nich należą:
- 1) granica administracyjna miasta,
 - 2) granice jednostek strukturalnych,
 - 3) granica „Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Park w Reptach i Dolina rzeki Dramy”
 - 4) granica pomnika przyrody żywej „Park Kunszt” ,
 - 5) granica rezerwatu przyrody „Segiet”,
 - 6) granica otuliny rezerwatu „Segiet”,
 - 7) oznaczenie pomników przyrody żywej obejmujących pojedyncze gatunki drzew,

- 8) granica obszaru ochrony siedlisk sieci „Natura 2000 PLH Podziemia Tarnogórsko – Bytomskie” ,
- 9) granica stref ochronnych od cmentarzy,
- 10) granica lasów ochronnych,
- 11) oznaczenie ujęć wód podziemnych,
- 12) granica ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,
- 13) granica obszaru występowania okresowych podtopień,
- 14) oznaczenie tras rowerowych,
- 15) granica pomnika historii: ”Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebrnonośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga”,
- 16) rejon występowania głównych sztolni, przekopów, chodników drenujących i transportowych, komór poeksploatacyjnych zabytkowej Kopalni Rud Srebrnonośnych oraz Sztolni „Czarnego Pstrąga”,
- 17) rejon występowania pozostałych podziemnych wyrobisk poeksploatacyjnych zabytkowej Kopalni Rud Srebrnonośnych oraz Sztolni „Czarnego Pstrąga”,
- 18) oznaczenie granicy obszarów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków obejmująca obiekty nadziemne,
- 19) oznaczenie obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków,
- 20) oznaczenie stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków,
- 21) oznaczenie orientacyjnej lokalizacji szybów,
- 22) oznaczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5

Ustalenia zawarte w rozdziałach: 2 oraz od 4 do 12 zgodnie z określonym dla nich zakresem winny być respektowane łącznie z ustaleniami szczegółowymi dla wszystkich terenów o określonych liniach rozgraniczających oraz symbolach klasyfikujących te tereny zawartych w rozdz. 3.

§ 6

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 4) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki o numerach od 1 do 3 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach działki lub terenu inwestycji i winno obejmować ponad 50% sumy powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na w/w terenach lub ponad 50% powierzchni działki lub terenu inwestycji ,
- 6) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu inny od przeznaczenia podstawowego, który je uzupełnia lub wzbogaca,
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **wskaźniku terenów zabudowanych** – należy przez to rozumieć parametr będący ilorazem powierzchni zabudowy (liczoną w zewnętrznym obrysie murów) wszystkich obiektów istniejących lub przewidzianych do realizacji na działce do powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 9) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający min. 5 miejsc postojowych,
- 10) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów itp.
- 11) **budynku pomocniczym** — należy przez to rozumieć budynek niezbędny dla obsługi funkcji usługowej, bądź produkcyjnej określonej w niniejszym planie służący np.: do przechowywania przedmiotów, materiałów, narzędzi lub sprzętu,
- 12) **wielkopowierzchniowy obiekt handlowy** – należy przez to rozumieć obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 7

Utrzymanie, bądź przebudowa istniejących oraz realizacja nowych obiektów, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiadujących,
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych,

- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej, geologii oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu – określonych w przepisach szczególnych,
- 4) ograniczeń w dysponowaniu terenem wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 8

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy leżącej ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jeśli stanowi ona realizację zabudowy szeregowej, bliźniaczej, bądź też stanowi rozbudowę istniejących obiektów usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią, jeśli stanowi ona rozbudowę istniejących obiektów usytuowanych w odległości 1,5m od granicy z działką.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

DZIELNICA BOBROWNIKI ŚLĄSKIE

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

§ 9

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-MWII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwą funkcję usługową obejmującą funkcje biurowe, gabinety,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury, urządzenia sportu i rekreacji,
- e) budynki gospodarcze, garaże zbiorowe.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) realizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, usług związanych z obsługą pojazdów,

- c) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.
- 3) Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - b) dla garaży zbiorowych, budynków gospodarczych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednolicenie elementów wykończeniowych elewacji.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 2) dla budynków mieszkalnych obowiązuje utrzymanie istniejącej geometrii dachu,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży – 2 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość realizowanych budynków nie może być większa od wysokości istniejących budynków gospodarczych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,4,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla terenu 1B-MWII.

§ 10

- 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-MNI** do **41B-MNI**.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,

- d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
 - g) adaptację istniejących obiektów związanych obsługi pojazdów (np.: warsztatów, stacji diagnostycznych, stacji obsługi) z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
 - d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji, a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
 - e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej, bądź istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
 - g) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) dla nowo realizowanych oraz oznaczonych graficznie na rysunku planu zespołów budynków mieszkalnych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i ogrodzeń),
 - b) w nowo – realizowanych obiektach nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.
 - c) w nowo – realizowanych obiektach nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.

- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 11

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1B-MNIII** do **9B-MNIII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
 - d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji, a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
 - e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - g) realizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - h) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
 - a) dla budynków mieszkalnych realizowanych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych, elewacji i ogrodzeń),

- b) stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - c) w nowo – realizowanych obiektach dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - e) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla zespołu budynków jednorodzinnych (min. 5 obiektów) o jednolitym charakterze tj.: jednolitej formie, wysokości, geometrii dachu oraz zastosowanych materiałach elewacyjnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,4,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,

- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 12

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-MNUI** do **8B-MNUI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcje usługową, w tym rzemiosła.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
 - f) nieuciążliwe obiekty związane z produkcją rolną, ogrodnictwem, oraz przetwórstwem rolno – spożywczym za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie istniejących przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - g) adaptację istniejących obiektów związanych z działalnością hodowlaną nie zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z możliwością ich rozbudowy dla potrzeb istniejącej formy hodowli w granicach zainwestowanej działki,
 - h) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,

- b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
 - c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
 - d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) W nowo – realizowanych obiektach nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - b) W nowo – realizowanych obiektach obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) dla nowych garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces

budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy zmiany wysokości przy nadbudowie obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,

- 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m.
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 13

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcję usługową, w tym rzemiosła oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1B-MNUII** do **4B-MNUII**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - c) zieleni urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
 - f) nieuciążliwe obiekty związane z działalnością ogrodniczą, za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie istniejących przepisami szczególnymi w tym zakresie,

- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
 - c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
 - d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) W nowo – realizowanych obiektach nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - b) w nowo – realizowanych obiektach obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt, 2 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,

- 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy zmiany wysokości przy nadbudowie obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zabudowy usługowej

§ 14

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne takie jak: handlu za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, gastronomii, rzemiosła, turystyki, obsługi komunikacji, centra wystawiennicze, muzea, instytucje finansowe, usługi hotelarskie oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-UKI** do **9B-UKI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - b) obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,

- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleni urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze, garaże.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonej w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek,
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie lub też spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,65,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek – 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 15

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty użyteczności publicznej takie jak: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-UPI** do **3B-UPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) mieszkania dla osób prowadzących obsługę funkcji przewidzianej planem,
 - b) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw, warsztatów,
 - c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
 - 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
 - a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowane z obiektami usługowymi,
 - b) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
- ### 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie lub też spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów sakralnych, gdzie dopuszcza się inną geometrię dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 35% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,55,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.

- Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
- 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 16

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1B-USI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wraz z terenami zielonymi, ciągami pieszymi i rowerowymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwe usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) usługi hotelarskie służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, itp.,
 - f) garaże, budynki pomocnicze.
 - 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów, warsztatów,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 3) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) realizacji garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowanych z obiektami usługowymi,
 - b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek,
 - c) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – 4 kondygnacje nadziemne; dla parkingów, garaży ustala się maksymalnie – 3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 40% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,5,
 - 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny obsługi komunikacyjnej

§ 17

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-KSI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej – stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji, myjnie samochodowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, gastronomii, motele służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) garaże, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - e) dojścia piesze, dojazdy, place manewrowe, zatoki postojowe,

- f) zieleni urządzonej.
- 2) Na terenie obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza atmosferycznego,
 - b) realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.
- 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 4) Dla stacji paliw obowiązuje nakaz zachowania pasa terenu ochronnego między zbiornikami, a innymi obiektami zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych w tym zakresie.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie do 15m wysokości,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź o innej geometrii dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenie, który został zabudowany przed wejściem w życie uchwały, dla którego proces budowlany został rozpoczęty, bądź którego wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
 - 1) Realizacja inwestycji wymaga wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń przed:
 - a) przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód gruntowych oraz wód powierzchniowych,
 - b) emisją par produktów naftowych I klasy do powietrza atmosferycznego,
 - 2) obowiązuje wykonanie niezbędnych zabezpieczeń związanych z ochroną akustyczną terenów zabudowy mieszkaniowej sąsiadujących z inwestycją; w tym celu zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 5m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) obowiązuje zabezpieczenie przeciwpożarowe inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) ścieki technologiczne z myjni samochodowych przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających,
 - 5) wody opadowe z dróg, placów, parkingów, terenu stacji paliw w rejonie przyjmowania i wydawania paliw przed odprowadzeniem do odbiorników docelowych wymagają

uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§18

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-GPI** z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorowe garaże i parkingi.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) pojedyncze budynki pomocnicze a także handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną.
 - 2) Na terenie obowiązuje zakaz:
 - a) adaptacji garaży na funkcję sprzeczną z ich przeznaczeniem,
 - b) realizacji garaży innych niż zbiorowe, w tym nowych pojedynczych garaży wolno – stojących.
 - 3) Na terenie obowiązuje nakaz:
 - a) dla nowych garaży nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji; w przypadku realizacji nowych garaży na terenach zainwestowanych obowiązuje nakaz dostosowania ich formy, geometrii dachu oraz elementów wykończeniowych elewacji do garaży istniejących,
 - b) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki, lub terenu inwestycji od strony terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - c) odprowadzania wód opadowych z parkingów do odbiorników docelowych po ich uprzednim podczyszczeniu do wartości określonych w przepisach szczególnych w tym zakresie,

- d) realizacji placów postojowych, manewrowych o nawierzchni szczelnej i odpowiednio utwardzonej.
- 4) Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z ustaleniami planu oraz innymi wynikającymi w przepisów szczególnych,
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Garaże należy realizować jako obiekty parterowe o dachach płaskich, bądź spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, lub jako obiekty wielopoziomowe o maksymalnej wysokości - 3 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obiekty pomocnicze, usług handlu, gastronomii należy realizować jako obiekty parterowe o dachach płaskich, bądź spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 25% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,65,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych, formą dachów,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki przeznaczonej pod garaż wchodzący w skład garaży zbiorowych winna wynosić 18 m. kw. przy minimalnej szerokości frontu działki - 3m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 19

- 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny rolnicze z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, działalność sadowniczą, ogrodniczą oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-RI** do **11B-RI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów oraz urządzeń za wyjątkiem wymienionych w ust.1,
 - b) składowania odpadów,
 - 3) Zasady zagospodarowania terenów.
 - a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zrealizowanej dla potrzeb działalności rolniczej, sadowniczej bądź ogrodniczej z możliwością jej rozbudowy; ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie bądź spadziste do 45 °,
 - b) obowiązuje nakaz ochrony poprzez utrzymanie naturalnych elementów krajobrazu, w tym: zieleni, cieków, oczek wodnych.

§ 20

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny gospodarki rolnej, ogrodniczej, hodowlanej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty związane z produkcją rolną, ogrodniczą, hodowlaną oraz przetwórstwem rolno – spożywczym oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-RUI** do **3B-RUI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne dla właścicieli i obsługi prowadzonej działalności,
 - b) usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) obiekty pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków dla obsługi funkcji przewidzianej planem.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji.
 - 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 4) obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.
 - 1) Lokalizowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,

- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) w celu eliminacji ewentualnej uciążliwości zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnym o minimalnej szerokości 5m od strony terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów realizowanych dla potrzeb działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 (z uwzględnieniem pkt. 2) - 2 kondygnacje nadziemne; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste do 45°,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej –3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy płaskie mogą być realizowane w budynkach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,6,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.

Tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej

§ 21

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-PI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, obiekty magazynowo – składowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, obsługi komunikacji oraz inne usługi związane oraz niezbędne dla obsługi funkcji podstawowej,

- b) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe,
 - f) zieleń urządzoną.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.
 - 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 4) Obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
 - 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
 4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.

5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną bądź usługową winna wynosić 500m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 22

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się tereny produkcyjno - usługowe z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe oraz usługowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-PUI** do **6B-PUI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - b) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług, oraz pod warunkiem, że będą one służyły osobom związanym z prowadzeniem działalności wyznaczonej planem,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe, warsztaty,
 - e) zieleń urządzoną.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.
 - 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 4) Zarówno funkcja produkcyjna jak i usługowa może być realizowana w granicach jednej działki, bądź każda z nich na odrębnie wydzielonych działkach.
 - 5) Lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
 - 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
 - 5) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnych o minimalnej szerokości 5m wzdłuż granicy terenów od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) minimalna powierzchnia nowo - wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową winna wynosić 500m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zieleni i wód

§ 23

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren lasów obejmujący lasy ochronne oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-ZLI**.
2. Sposób zagospodarowania terenu wymienionego w ust.1 określają przepisy szczególne w tym zakresie.

§ 24

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zadrzewień obejmujące istniejące zadrzewienia śródpolne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-ZLII** do **5B-ZLII**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) urządzenia turystyczne takie jak: wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe bez naruszenia istniejącego drzewostanu,
 - 2) obiekty małej architektury, tablice informacyjne,
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień, skupisk gatunków dziko występujących zwierząt i roślin,
 - 2) nakaz ograniczenia regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami ochrony zadrzewień oraz użytkowania sąsiadujących z nimi gruntów nieleśnych,
 - 3) zakaz składowania odpadów oraz wprowadzania zanieczyszczeń do wód oraz gleby,
 - 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub lokalizacją obiektów i wykonywaniem prac, o których mowa w ust. 2.

§ 25

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z podstawowym przeznaczeniem pod parki, ogrody, zieleńce oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-ZPI** do **9B-ZPI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji takie ścieżki rowerowe, spacerowe
 - b) obiekty małej architektury np.: ławki, zadaszenia, altany, fontanny, pomniki,
 - c) drogi dojazdowe, place postojowe, miejsca parkingowe lokalizowane przy ciągach

komunikacyjnych,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
 - a) zachowania, uzupełnienia oraz uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień kolidujących z lokalizacją inwestycji, bądź będących w złym stanie sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek.

§ 26

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny łąk, pastwisk związanych z dolinami cieków wodnych, bądź stanowiących krajobraz pogórniczy i oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1B-ZNI** do **15B-ZNI**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
 - 2) dojścia piesze, dojazdy, ścieżki rowerowe, spacerowe wraz z obiektami małej architektury, pod warunkiem maksymalnego wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - 1) lokalizacji składowisk odpadów,
 - 2) wykonywania wszelkich prac mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
 - 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z uwzględnieniem ust 2,
 - 4) grodzenia nieruchomości.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje ochrona istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień, wód powierzchniowych wraz z ostojami wodnymi i nadwodnymi ptactwa i przedstawicieli ichtiofauny oraz istniejącego ukształtowania terenu tworzącego pagórkowaty krajobraz pogórniczy.

§ 27

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren ogrodów działkowych z podstawowym przeznaczeniem pod rodzinne ogrody działkowe oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-ZDI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust.1 w ramach przeznaczenia podstawowego obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń takich jak: obiekty gospodarcze, altany, obiekty administracyjne, socjalne.
 - 2) Na terenie o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służące obsłudze terenów zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- b) urządzenia sportu i rekreacji o nawierzchni trawiastej: place zabaw dla dzieci, boiska,
- c) miejsca parkingowe wzdłuż ciągów komunikacyjnych o powierzchni ażurowej,
- 3) Na terenie obowiązuje nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń działek.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Altany i obiekty gospodarcze należy realizować jako budynki parterowe o maksymalnej wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich,
 - 2) powierzchnia zabudowy altan i obiektów gospodarczych nie może przekraczać 25m².

§ 28

- 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-ZCI** z podstawowym przeznaczeniem pod cmentarz w rozumieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie dopuszcza się:
 - a) miejsca parkingowe, dojazdy służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 2) Obowiązuje zakaz:
 - a) realizacja funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń.
 - 3) Ustala się maksymalną wysokość obiektów (kaplica, dom przedpogrzebowy, kościelnica, obiekty zaplecza administracyjno - gospodarczego) – 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9m; obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów istniejących.
 - 4) Wykończenia elewacji budynków realizowanych na cmentarzu z cegły bądź płytek klinkierowych, kamienia lub tynku, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, bądź materiałem imitującym dachówkę.
 - 5) Obowiązuje ochrona zieleni cmentarnej, zadrzewień z dopuszczeniem zmian w jej kształtowaniu zgodnie z planem zagospodarowania terenu cmentarza.

§ 29

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących z podstawowym przeznaczeniem pod naturalne ciekі powierzchniowe wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-WSI** do **2B-WSI**.

2. Na terenach dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty mostowe,
- 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

4. Ustala się utrzymanie naturalnego przebiegu koryt cieków wodnych z dopuszczeniem regulacji koryt służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od krawędzi cieką.

6. Obowiązują pasy ochronne z zakazem zabudowy wzdłuż cieków o szerokości min. 5m od ich krawędzi.

§ 30

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących z podstawowym przeznaczeniem pod jeziora, stawy oraz inne zbiorniki wodne wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-WSII** do **3B-WSII**.

2. Na terenach dopuszcza się:

-)1 urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
-)2 sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
-)3 obiekty mostowe,
-)4 urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz gleby oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 31

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1B-EI** do **3B-EI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 32

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren obiektów i urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunkach planu symbolem **1B-GI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia gazownictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

DZIELNICA REPTY ŚLĄSKIE

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

§ 33

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1R-MNI** do **48R-MNI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwa funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
 - g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
 - d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
 - e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej, bądź istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
 - g) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) dla nowo realizowanych zespołów budynków mieszkalnych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i ogrodzeń,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - c) nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo- realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
- 7) Na terenie oznaczonym symbolem 2R-MNI w granicach linii rozgraniczających ustala się możliwość realizacji wyłącznie jednego nowego budynku mieszkalnego i gospodarczego.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego
 - 4) na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 5) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
 - 6) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 34

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym

przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1R-MNIII** do **4R-MNIII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) adaptację istniejących usług związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
 - d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji, a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
 - e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - g) realizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - h) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
 - a) dla budynków mieszkalnych realizowanych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych, elewacji i ogrodzeń,
 - b) stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - c) nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych

zlokalizowanych w obrębie działki,

- d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - e) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
- 3) obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla zespołu budynków jednorodzinnych (min. 5 obiektów) o jednolitym charakterze tj.: jednolitej formie, wysokości, geometrii dachu oraz zastosowanych materiałach elewacyjnych,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,4,
- 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
- 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.

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

- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego

na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,

- 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 35

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcję usługową, w tym rzemiosła oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1R-MNUII** do **4R-MNUII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
 - f) nieuciążliwe obiekty związane z działalnością ogrodniczą, za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
 - c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
 - d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,

- f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) w nowo – realizowanych obiektach obowiązuje nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - b) obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo - realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt, 3 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
-)1 Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 -)2 ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 -)3 obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 -)4 powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 -)5 ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 -)6 dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 -)7 odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
-)1 Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,

- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego
- 4) na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 5) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 6) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zabudowy usługowej

§ 36

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne takie jak: handlu za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, gastronomii, rzemiosła, turystyki, obsługi komunikacji, centra wystawiennicze, muzea, instytucje

finansowe, usługi hotelarskie oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-UKI** do **9R-UKI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - b) obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze, garaże.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonej w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek,

- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,65,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 37

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty użyteczności publicznej takie jak: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-UPI** do **10R-UPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) mieszkania dla osób prowadzących obsługę funkcji przewidzianej planem,
 - b) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw, warsztatów,
 - c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
 - a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowane z obiektami usługowymi,
 - b) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacje nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów sakralnych, gdzie dopuszcza się inną geometrię dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 35% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,55,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego

na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,

- 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§38

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny sportu i rekreacji z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wraz z terenami zielonymi, ciągami pieszymi i rowerowymi oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-USI** do **3R-USI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwe usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) usługi hotelarskie służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, itp.,
 - f) garaże, budynki pomocnicze.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów, warsztatów,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z prefabrykowanych elementów betonowych.
 - 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
 - a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowanych z obiektami usługowymi,
 - b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek,
 - c) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
- ### **3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.**
- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – 4 kondygnacje nadziemne, przy czym dla parkingów, garaży – 3 kondygnacje nadziemne,

- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 40% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,5,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną oraz wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 39

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny rolnicze z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, działalność sadowniczą, ogrodniczą oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-RI** do **15R-RI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji wszelkich obiektów oraz urządzeń za wyjątkiem wymienionych w ust. 1,
 - b) składowania odpadów,
- 3) Zasady zagospodarowania terenów.
- a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zrealizowanej dla potrzeb działalności rolniczej, sadowniczej bądź ogrodniczej z możliwością jej rozbudowy; ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie bądź spadziste do 45 °,
 - b) obowiązuje nakaz ochrony poprzez utrzymanie naturalnych elementów krajobrazu, w tym: zieleni, cieków, oczek wodnych.

§ 40

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny gospodarki rolnej, ogrodniczej, hodowlanej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty związane z produkcją rolną, ogrodniczą, hodowlaną oraz przetwórstwem rolno – spożywczym oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-RUI** do **5R-RUI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne dla właścicieli i obsługi prowadzonej działalności,
 - b) usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) obiekty pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków dla obsługi funkcji przewidzianej planem.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji.
- 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 4) obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

- 1) Lokalizowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów

określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,

- 4) w celu eliminacji ewentualnej uciążliwości zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnym o minimalnej szerokości 5m od strony terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów realizowanych dla potrzeb działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 (z uwzględnieniem pkt. 2) - 2 kondygnacje nadziemne; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste do 45°,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy płaskie mogą być realizowane w budynkach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,6,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
- 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.

Tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej

§ 41

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, obiekty magazynowo – składowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-PI** do **3R-PI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, obsługi komunikacji oraz inne usługi związane oraz niezbędne dla obsługi funkcji podstawowej,
 - b) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,

- e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe,
 - f) zieleni urządzonej.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8., realizowanych w granicach terenu inwestycji.
 - b) Na terenie oznaczonym symbolem 3R-P1 zakaz budowy nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów należących do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
- 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
 - 5) obowiązuje nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej w tym zimotrwałej przy granicy działek od strony terenów zabudowy mieszkaniowej; szerokość pasa min 5m z dopuszczeniem odstępstw uwzględniających zabudowę istniejącą.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,

- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) powierzchnia nowo - wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną bądź usługową winna wynosić 500 m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 42

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny produkcyjno - usługowe z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe oraz usługowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-PUI** do **3R-PUI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - b) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług, oraz pod warunkiem, że będą one służyły osobom związanym z prowadzeniem działalności wyznaczonej planem,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe, warsztaty,
 - e) zieleń urządzoną.
- 2) Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8., realizowanych w granicach terenu inwestycji.
- 3) Zarówno funkcja produkcyjna jak i usługowa może być realizowana w granicach jednej działki, bądź każda z nich na odrębnie wydzielonych działkach.
- 4) Lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

- 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,

- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
 - 5) obowiązuje nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej w tym zimotrwałej przy granicy działek od strony terenów zabudowy mieszkaniowej; szerokość pasa min 5m z dopuszczeniem odstępstw uwzględniających zabudowę istniejącą.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego
na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową winna wynosić 500 m² przy zalecanej minimalnej szerokość frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zieleni i wód

§ 43

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny lasów obejmujące lasy ochronne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-ZLI** do **3R-ZLI**.

2. Sposób zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 określają przepisy szczególne w tym zakresie.

§ 44

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zadrzewień obejmujące istniejące zadrzewienia śródpolne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-ZLII** do **6R-ZLII**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) urządzenia turystyczne takie jak: wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe bez naruszenia istniejącego drzewostanu,
- 2) obiekty małej architektury, tablice informacyjne,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień, skupisk gatunków dziko występujących zwierząt i roślin,
- 2) nakaz ograniczenia regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami ochrony zadrzewień oraz użytkowania sąsiadujących z nimi gruntów nieleśnych,
- 3) zakaz składowania odpadów oraz wprowadzania zanieczyszczeń do wód oraz gleby,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub lokalizacją obiektów i wykonywaniem prac, o których mowa w ust. 2.

§ 45

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej wchodzące w skład Parku Repeckiego i oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R-ZPI, 2R-ZPI, 3R-ZPI, 4R-ZPI, 5R-ZPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) ścieżki rowerowe, spacerowe, niezbędne drogi dojazdowe,
- b) adaptację obiektów związanych z historyczną działalnością górniczą,
- c) obiekty małej architektury np: pomniki, fontanny, ławki, zadaszenia,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz: zachowania, uzupełnienia oraz uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień będących w złym stanie sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3) Na terenach obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków.

- 4) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi wynikające z innych form ich ochrony w tym: przyrody (Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy, o którym mowa w §98 ust.4 pkt1.) , konserwatorskiej (wpis do rejestru zabytków, o którym mowa w §100 ust.1) oraz uznania za przestrzeń publiczną (§107).

§ 46

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1R-ZPII** z podstawowym przeznaczeniem pod zadrzewienia i zieleńce.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty handlu wraz z obiektami pomocniczymi,
 - b) drogi dojazdowe, place postojowe, miejsca parkingowe, przystanki autobusowe, garaże,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy –3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15m wysokości,
- 2) obowiązują dachy spadziste od 30° do 45°,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 65% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,3,
- 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.

§ 47

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny łąk, pastwisk związanych z dolinami cieków wodnych, bądź stanowiących krajobraz pogórnicy i oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1R-ZNI** do **13R-ZNI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, ścieżki rowerowe, spacerowe wraz z obiektami małej architektury, pod warunkiem maksymalnego wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji składowisk odpadów,
 - 2) wykonywania wszelkich prac mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
 - 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z uwzględnieniem ust 2,
 - 4) grodu nieruchomości.
4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje ochrona istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień, wód powierzchniowych wraz z ostojami wodnymi i nadwodnymi ptactwa i przedstawicieli ichtiofauny oraz istniejącego ukształtowania terenu tworzącego pagórkowaty krajobraz pogórnicy.

§ 48

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunkach planu symbolem **1R-ZCI** z podstawowym przeznaczeniem pod cmentarz w rozumieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie dopuszcza się:

- a) miejsca parkingowe, dojazdy służące obsłudze funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Obowiązuje zakaz:

- a) realizacja funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń.

3) ustala się maksymalną wysokość obiektów (kaplica, dom przedpogrzebowy, kościelnia, obiekty zaplecza administracyjno - gospodarczego) – 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9m; obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,

4) materiały wykończeniowe elewacji nowych, bądź podlegających przebudowie budynków realizowanych na cmentarzu winny być dostosowane do materiałów wykończeniowych elewacji kościoła św. Mikołaja.

5) Obowiązuje ochrona zieleni cmentarnej, zadrzewień z dopuszczeniem zmian w jej kształtowaniu zgodnie z planem zagospodarowania terenu cmentarza.

§ 49

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących z podstawowym przeznaczeniem pod naturalne cieki powierzchniowe wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-WSI** do **4R-WSI**.

2. Na terenach dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty mostowe,
- 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

4. Ustala się utrzymanie naturalnego przebiegu koryt cieków wodnych z dopuszczeniem regulacji koryt służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od krawędzi cieku.

6. Obowiązują pasy ochronne z zakazem zabudowy wzdłuż cieków o szerokości min. 5m od ich krawędzi.

§ 50

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących z podstawowym przeznaczeniem pod jeziora, stawy oraz inne zbiorniki wodne wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-WSII** do **4R-WSII**.

2. Na terenach dopuszcza się:

-)1 urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
-)2 sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
-)3 obiekty mostowe,
-)4 urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz gleby oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 51

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunkach planu symbolem **1R-EI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 52

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren obiektów i urządzeń wodociągowych oznaczony na rysunkach planu symbolem **1R-WI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia wodociągowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,

- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 53

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia telekomunikacyjne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1R-LI** do **3R-LI**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

DZIELNICA STARE TARNOWICE

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

§ 54

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MWI** do **25ST-MWI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, drobne rzemiosło usługowe, funkcje biurowe, gabinety oraz nieuciążliwe obiekty użyteczności publicznej służące obsłudze funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
- e) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- f) budynki pomocnicze, garaże zbiorowe, adaptację istniejących garaży indywidualnych,
- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- c) realizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw oraz nowych obiektów związanych z obsługą pojazdów,
- d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) dla nowych parterowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednolicenie elementów wykończeniowych elewacji,
- b) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

- 4) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
 - 5) funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) garaże należy realizować w formie garaży zbiorowych o maksymalnej wysokości – trzech kondygnacji nadziemnych; dla garaży obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują dachy płaskie z uwzględnieniem niewielkich spadków umożliwiających odprowadzenie wód opadowych,
 - 4) dla zabudowy usługowej obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną oraz wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 8) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo – wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną winna wynosić 600 m.kw. przy minimalnej szerokości frontów działek 16m. Nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 55

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MWIII** do **2ST-MWIII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, drobne rzemiosło, funkcje biurowe, gabinety oraz nieuciążliwe obiekty użyteczności publicznej służące obsłudze funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
- e) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- f) budynki pomocnicze, garaże,
- g) zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (min 5 budynków) o jednolitej formie, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym o jednolitej kolorystyce oraz zastosowanych materiałach wykończeniowych.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji ,
- b) lokalizacji obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- c) realizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw, warsztatów oraz usług związanych z obsługą pojazdów,
- d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) realizacji garaży odpowiadających potrzebom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie garaży zbiorowych z preferencją wielopoziomowych, bądź wbudowanych w obiekty mieszkalne,
- b) lokalizacji garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach działki z budynkiem mieszkalnym z dopuszczeniem odstępstw dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
- c) dla parterowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednolicenie elementów wykończeniowych elewacji,
- d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.

5) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, a maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym,

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30- 45°, z dopuszczeniem odstępstw dla kompleksowej
 - 3) realizacji zespołu budynków mieszkaniowych,
 - 4) ustala się maksymalna wysokość garaży zbiorowych – 3 kondygnacje nadziemne; obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 30° do 45°,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,5,
 - 7) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź którego wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną oraz wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 8) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- a) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - b) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - c) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - d) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo – wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną winna wynosić 600 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek 16m. Nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni,
 - e) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m.

§ 56

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MNI** do **27ST-MNI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- e) budynki gospodarcze, garaże,
- f) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
- d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
- e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
- f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej, bądź istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
- g) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.

3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:

- a) dla nowo realizowanych zespołów budynków mieszkalnych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i ogrodzeń,
- b) dla nowo - realizowanej zabudowy nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.
- c) dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo-realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź

- usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
- d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 57

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MNIII** do **8ST-MNIII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- e) budynki gospodarcze, garaże,
- f) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
- d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji, a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
- e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,

- f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - g) realizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - h) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) dla budynków mieszkalnych realizowanych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych, elewacji i ogrodzeń,
 - b) stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - c) dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo – realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - e) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla zespołu budynków jednorodzinnych (min. 5 obiektów) o jednolitym charakterze tj.: jednolitej formie, wysokości, geometrii dachu oraz zastosowanych materiałach elewacyjnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,4,

- 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
- 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 58

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod osiedle domów jednorodzinnych oznaczony na rysunkach planu symbolem **1ST-MNIV**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - d) obiekty małej architektury, oczka wodne,
 - e) budynki gospodarcze, garaże oraz baseny (z możliwością stosowania lekkiej konstrukcji np. aluminiowej o kolorystyce dostosowanej do kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego realizowane na terenie działki z budynkiem mieszkalnym),

- f) wydzielenie w budynkach mieszkalnych jednego lokalu użytkowego, przeznaczonego na biuro lub gabinet o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - g) obiekt administracyjno – socjalny z możliwością realizacji mieszkań wbudowanych oraz funkcji usługowej służącej obsłudze osiedla domów jednorodzinnych.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8 realizowanych w granicach działki z budynkiem mieszkalnym bądź na wydzielonych miejscach parkingowych,
 - b) realizacji garaży zbiorowych,
 - c) realizacji garaży jako obiektów tymczasowych,
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: dachówki ceramicznej lub cementowej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, kamienia, drewna, cegły bądź płytki klinkierowej itp.; obowiązuje stosowanie dachówki w kolorze czerwonym, tynków w kolorze pastelowym zbliżonym do żółtego,
 - b) dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) realizacji obiektów małej architektury na terenach zieleni urządzonej ogólnie – dostępnej takich jak: altany, ławki itp. z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: drewno, kamień itp.
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i obiektu usługowego – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym, a obiektu administracyjno – socjalnego -1 kondygnacja,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° ,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,4,

- 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 3) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 4) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 5) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
 - 6) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 30 stopni.

§ 59

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcję usługową, w tym rzemiosła oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MNUII** do **4ST-MNUII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,

- f) nieuciążliwe obiekty związane z działalnością ogrodniczą, za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie istniejących przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
 - c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
 - d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
 - e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) Dla nowo – realizowanych obiektów nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - b) obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo - realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt, 3 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,

- 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego
 - 4) na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 5) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość -160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość -300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
 - 6) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zabudowy usługowej

§ 60

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne takie jak: handlu za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, gastronomii, rzemiosła, turystyki, obsługi komunikacji, centra wystawiennicze, muzea, instytucje

finansowe, usługi hotelarskie oznaczone na rysunkach planu symbolami:
od **1ST-UKI** do **15ST-UKI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - b) obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze, garaże.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonej w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
 - 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,65,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i

wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,

- 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 61

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty użyteczności publicznej takie jak: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-UPI** do **9ST-UPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) mieszkania dla osób prowadzących obsługę funkcji przewidzianej planem,
 - b) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw, warsztatów,
 - c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
 - a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowane z obiektami usługowymi,
 - b) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
- 2) obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów sakralnych, gdzie dopuszcza się inną geometrię dachu,

- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 35% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,55,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
- 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 62

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi administracji oraz usługi remontowe związane z obsługą osiedla domów wielorodzinnych. oznaczone na rysunkach planu symbolem **1ST-UIII**.
2. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe,
 - b) obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) składy materiałów budowlanych,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - f) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - g) budynki pomocnicze,
 - h) garaże.
 - 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonej w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek,
- 3) Na terenie, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
- a) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - b) w przypadku realizacji parterowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Garaże, parkingi mogą być realizowane na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją usługową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 4 kondygnacje nadziemne,
 - 2) ustala się maksymalną wysokość parkingów bądź garaży zbiorowych – 3 kondygnacje nadziemne,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,65,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,

- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§63

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunkach planu symbolem

1ST-UCI z podstawowym przeznaczeniem pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, stacje paliw, itp.,
- d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- e) budynki pomocnicze, garaże dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi.

3) Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
- 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.

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

- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 64

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny sportu i rekreacji z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wraz z terenami zielonymi, ciągami pieszymi i rowerowymi oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-USI** do **3ST-USI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwe usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
- b) usługi hotelarskie służące obsłudze funkcji podstawowej,
- c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, itp.,
- f) garaże, budynek pomocnicze.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw i obsługi pojazdów, warsztatów,
- b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
- c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z prefabrykowanych elementów betonowych.

3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowanych z obiektami usługowymi,
- b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek,
- c) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych – 4 kondygnacje nadziemne, przy czym dla parkingów, garaży – 3 kondygnacje nadziemne,
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachu,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 40% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,5,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną oraz wskaźnikiem terenów zabudowanych,
- 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny obsługi komunikacyjnej

§ 65

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1ST-KSI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia komunikacji samochodowej – stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji, myjnie samochodowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, gastronomii, motele służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) garaże, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - e) dojścia piesze, dojazdy, place manewrowe, zatoki postojowe,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) Na terenie obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza atmosferycznego,
 - b) realizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.
 - 3) Dla stacji paliw obowiązuje nakaz zachowania pasa terenu ochronnego między zbiornikami, a innymi obiektami zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczególnych w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne oraz maksymalnie do 15m wysokości,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź o innej geometrii dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
- 1) Realizacja inwestycji wymaga wprowadzenia niezbędnych zabezpieczeń przed:
 - a) przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód gruntowych oraz wód powierzchniowych,
 - b) emisją par produktów naftowych I klasy do powietrza atmosferycznego,
 - 2) obowiązuje zabezpieczenie przeciwpożarowe inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) ścieki technologiczne z myjni samochodowych przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających,
 - 4) wody opadowe z dróg, placów, parkingów, terenu stacji paliw w rejonie przyjmowania i wydawania paliw przed odprowadzeniem do odbiorników docelowych wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§66

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obsługi komunikacji samochodowej z podstawowym przeznaczeniem pod zbiorowe garaże i parkingi oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-GPI** do **11ST-GPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) pojedyncze budynki pomocnicze a także handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzonej.

2) Na terenach obowiązuje zakaz:

- a) adaptacji garaży na funkcję sprzeczną z ich przeznaczeniem,
- b) realizacji garaży innych niż zbiorowe, w tym nowych pojedynczych garaży wolno – stojących.

3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:

- a) dla nowych garaży nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji; w przypadku realizacji nowych garaży na terenach zainwestowanych obowiązuje nakaz dostosowania ich formy, geometrii dachu oraz elementów wykończeniowych elewacji do garaży istniejących,
- b) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki, lub terenu inwestycji od strony terenów zabudowy mieszkaniowej,
- c) odprowadzania wód opadowych z parkingów do odbiorników docelowych po ich uprzednim podczyszczeniu do wartości określonych w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- d) realizacji placów postojowych, manewrowych o nawierzchni szczelnej i odpowiednio utwardzonej.

4) Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z ustaleniami planu oraz innymi wynikającymi w przepisów szczególnych,

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Garaże należy realizować jako obiekty parterowe o dachach płaskich, bądź spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, lub jako obiekty wielopoziomowe o maksymalnej wysokości - 3 kondygnacji nadziemnych,
- 2) obiekty pomocnicze, usług handlu, gastronomii należy realizować jako obiekty parterowe o dachach płaskich, bądź spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 25% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,65,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których wielkość

- uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych, formą dachów,
- 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki przeznaczonej pod garaż wchodzący w skład garaży zbiorowych winna wynosić 18 m. kw. przy minimalnej szerokości frontu działki - 3m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 67

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny rolnicze z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, działalność sadowniczą, ogrodniczą oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-RI** do **5ST-RI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów oraz urządzeń za wyjątkiem wymienionych w ust.1,
 - b) składowania odpadów,
- 3) Zasady zagospodarowania terenów.
 - a) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zrealizowanej dla potrzeb działalności rolniczej, sadowniczej bądź ogrodniczej z możliwością jej rozbudowy; ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie bądź spadziste do 45 ° ,
 - b) obowiązuje nakaz ochrony poprzez utrzymanie naturalnych elementów krajobrazu, w tym: zieleni, cieków, oczek wodnych.

§ 68

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny gospodarki rolnej, ogrodniczej, hodowlanej z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty związane z produkcją rolną, ogrodniczą, hodowlaną oraz przetwórstwem rolno – spożywczym oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-RUI** do **6ST-RUI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne dla właścicieli i obsługi prowadzonej działalności,
 - b) usługi handlu, gastronomii służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) drogi dojazdowe, parkingi,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) obiekty pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków dla obsługi funkcji przewidzianej planem,
 - g) dla terenu oznaczonego symbolem 3ST-RUI obiekty rekreacyjne związane z prowadzoną działalnością hodowlaną.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji.
- 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 4) Obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

- 1) Lokalizowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 4) w celu eliminacji ewentualnej uciążliwości zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnym o minimalnej szerokości 5m od strony terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość obiektów realizowanych dla potrzeb działalności, o której mowa w ust.1 i 2 (z uwzględnieniem pkt. 2) - 2 kondygnacje nadziemne; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste do 45°,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej –3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem użytkowym; obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy płaskie mogą być realizowane w budynkach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 30% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,6,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenie, który został zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na którym proces budowlany został rozpoczęty, bądź którego wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
- 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.

Tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej

§69

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu..
Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunkach planu symbolem **1ST-PI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, obiekty magazynowo – składowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, obsługi komunikacji oraz inne usługi związane oraz niezbędne dla obsługi funkcji podstawowej,
 - b) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.

- 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 4) Obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
- 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenie, który został zabudowany przed wejściem w życie uchwały, dla którego proces budowlany został rozpoczęty, bądź którego wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną bądź usługową winna wynosić 500 m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,

- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zieleni i wód

§ 70

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zadrzewień obejmujące istniejące zadrzewienia śródpolne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-ZLII** do **12ST-ZLII**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) urządzenia turystyczne takie jak: wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe bez naruszenia istniejącego drzewostanu,
- 2) obiekty małej architektury, tablice informacyjne,
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień, skupisk gatunków dziko występujących zwierząt i roślin,
- 2) nakaz ograniczenia regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami ochrony zadrzewień oraz użytkowania sąsiadujących z nimi gruntów nieleśnych,
- 3) zakaz składowania odpadów oraz wprowadzania zanieczyszczeń do wód oraz gleby,
- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub lokalizacją obiektów i wykonywaniem prac, o których mowa w ust. 2.

§ 71

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zieleni urządzonej z podstawowym przeznaczeniem pod parki, ogrody, zieleńce oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-ZPI** do **14ST-ZPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) urządzenia sportu i rekreacji takie ścieżki rowerowe, spacerowe
- b) obiekty małej architektury np: ławki, zadaszenia, fontanny, pomniki,
- c) drogi dojazdowe, place postojowe, miejsca parkingowe lokalizowane przy ciągach komunikacyjnych,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) zachowania, uzupełnienia oraz uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień kolidujących z lokalizacją inwestycji, bądź będących w złym stanie sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek.

§ 72

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej wchodzący w skład Parku Repeckiego i oznaczony na rysunku planu symbolem **15ST-ZPI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) ścieżki rowerowe, spacerowe, niezbędne drogi dojazdowe,
 - b) adaptację obiektów związanych z historyczną działalnością górniczą,
 - c) obiekty małej architektury np: pomniki, fontanny, ławki, zadaszenia,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz: zachowania, uzupełnienia oraz uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień będących w złym stanie sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) Na terenie obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków.
- 4) W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wymogi wynikające z innych form ich ochrony w tym: przyrody (Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy, o którym mowa w §98 ust.4 pkt1.) oraz uznania za przestrzeń publiczną (§107).

§ 73

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny łąk, pastwisk związanych z dolinami cieków wodnych, bądź stanowiących krajobraz pogórnicy i oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-ZNI** do **2ST-ZNI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, ścieżki rowerowe, spacerowe wraz z obiektami małej architektury, pod warunkiem maksymalnego wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji składowisk odpadów,
- 2) wykonywania wszelkich prac mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z uwzględnieniem ust 2,
- 4) grodzenia nieruchomości.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje ochrona istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień, wód powierzchniowych wraz z ostojami wodnymi i nadwodnymi ptactwa i przedstawicieli ichtiofauny oraz istniejącego ukształtowania terenu tworzącego pagórkowaty krajobraz pogórnicy.

§ 74

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny ogrodów działkowych z podstawowym przeznaczeniem pod rodzinne ogrody działkowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-ZDI** do **4ST-ZDI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na terenach, o których mowa w ust.1 w ramach przeznaczenia podstawowego obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń takich jak: obiekty gospodarcze, altany, obiekty administracyjne, socjalne.
2. Na terenach o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej służące obsłudze terenów zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji o nawierzchni trawiastej: place zabaw dla dzieci, boiska,
 - c) miejsca parkingowe wzdłuż ciągów komunikacyjnych o powierzchni ażurowej,
3. Na terenach obowiązuje nakaz stosowania ażurowych ogrodzeń.
4. Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Altany i obiekty gospodarcze należy realizować jako budynki parterowe o maksymalnej wysokości do 5m przy dachach stromych i do 4m przy dachach płaskich,
 - 2) powierzchnia zabudowy altan i obiektów gospodarczych nie może przekraczać 25m².

§ 75

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się tereny cmentarzy oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-ZCI** do **2ST-ZCI** z podstawowym przeznaczeniem pod cmentarze w rozumieniu przepisów szczególnych w tym zakresie.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach dopuszcza się:
 - a) miejsca parkingowe, dojazdy służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) Obowiązuje zakaz:

- a) realizacja funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń.
- 3) ustala się maksymalną wysokość obiektów (kaplica, dom przedpogrzebowy, kościelnica, obiekty zaplecza administracyjno - gospodarczego) – 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9m; obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni,
- 4) na terenie 1ST –ZCI obowiązuje wykończenie elewacji budynków z cegły bądź płytek klinkierowych, kamienia lub tynku, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, bądź materiałem imitującym dachówkę,
- 5) dla istniejącego budynku zaplecza gospodarczego oraz nowo- realizowanych budynków na terenie 2ST – ZCI wymagane jest dostosowania użytych materiałów wykończenia elewacji do materiałów stosowanych w elewacji kościoła p.w. św. Marcina.
- 6) Obowiązuje ochrona zieleni cmentarnej, zadrzewień z dopuszczeniem zmian w jej kształtowaniu zgodnie z planem zagospodarowania terenu cmentarza.

§ 76

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących z podstawowym przeznaczeniem pod naturalne ciekі powierzchniowe wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolem **1ST-WSI**.

2. Na terenie dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty mostowe,
- 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenie obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

4. Ustala się utrzymanie naturalnego przebiegu koryt cieków wodnych z dopuszczeniem regulacji koryt służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej.

5. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od krawędzi ciekū.

6. Obowiązują pasy ochronne z zakazem zabudowy wzdłuż cieków o szerokości min. 5m od ich krawędzi.

§ 77

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących z podstawowym przeznaczeniem pod jeziora, stawy oraz inne zbiorniki wodne wraz z otuliną oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-WSII** do **2ST-WSII**.

2. Na terenach dopuszcza się:

-)1 urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
-)2 sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
-)3 obiekty mostowe,
-)4 urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz gleby oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 78

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-EI** do **5ST-EI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
- 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
- 4) zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,75,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
- 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 79

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń gazownictwa z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia gazownictwa oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-GI** do **3ST-GI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
- 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
- 4) zieleń urządzoną.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne,
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,75,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
- 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.

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

- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 80

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń wodociągowych z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia wodociągowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-WI** do **2ST-WI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy –3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 81

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
- Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń ciepłowniczych z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia ciepłownicze oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-CI** do **5ST-CI**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe, garaże,
 - 4) zieleń urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy –3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,

- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 82

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się teren oczyszczalni ścieków oznaczony na rysunkach planu symbolem **1ST-NOI** z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia oczyszczalni ścieków.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w funkcji podstawowej przeznaczenia terenów,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe, garaże,
 - 4) zieleni urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
 - 1) Realizacja oraz funkcjonowanie inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) obowiązuje utrzymanie oraz uzupełnienie zieleni pełniące funkcję izolacyjną.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) na terenach nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału

- w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) w przypadku podziału terenów na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

OBSZAR DZIELNICY CENTRUM LEŻĄCY NA POŁUDNIE OD OBWODNICY

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej

§ 83

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1S-MNI** do **27S-MNI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) nieuciążliwa funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- e) budynki gospodarcze, garaże,
- f) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
- d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,

- e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej, bądź istniejącej zabudowy wielorodzinnej,
 - g) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) dla nowo realizowanych zespołów budynków mieszkalnych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych elewacji i ogrodzeń),
 - b) w nowo - realizowanych obiektach nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.
 - c) dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo-realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 5) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
- 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces

budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.

Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,

7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.

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

- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 84

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o ujednoliconej formie, oznaczoną na rysunkach planu symbolem **1S-MNII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwa funkcję usługową: funkcje biurowe, gabinety itp.
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) realizacji funkcji produkcyjnej, usług z zakresu motoryzacji, baz, składów, hurtowni,

- c) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem odstępstw dla istniejących obiektów o dachach spadzistych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 40% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,4,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
- 4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej i infrastruktury technicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla w/w terenu.

§ 85

- 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1S-MNIII** do **7S-MNIII**.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) nieuciążliwą funkcję usługową: usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, funkcje biurowe, gabinety oraz inne nieuciążliwe funkcje usługowe stanowiące uzupełnienie funkcji podstawowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki gospodarcze, garaże,
 - f) adaptację istniejących usług związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji nowych obiektów usługowych zaliczanych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - c) lokalizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii służących organizacji imprez okolicznościowych z dopuszczeniem rozbudowy obiektów istniejących o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących; zakaz lokalizacji ogródków piwnych,
 - d) realizacji funkcji produkcyjnej, nowych usług z zakresu motoryzacji, a także baz, składów, hurtowni, stacji paliw,
 - e) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - f) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - g) realizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - h) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:
- a) dla budynków mieszkalnych realizowanych w formie szeregowej obowiązuje nakaz utrzymania parametrów stanowiących o ich jednolitym charakterze tj.: wysokości, geometrii dachu, kolorystyki elewacji, kształtu i wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów wykończeniowych, elewacji i ogrodzeń,
 - b) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej, bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - c) dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo – realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - d) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. f obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - e) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.

- 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - 6) Funkcja usługowa może być realizowana na odrębnie wydzielonych działkach lub na działkach z funkcją mieszkaniową.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym oraz zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla zespołu budynków jednorodzinnych (min. 5 obiektów) o jednolitym charakterze tj.: jednolitej formie, wysokości, geometrii dachu oraz zastosowanych materiałach elewacyjnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,4,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy zmiany wysokości przy nadbudowie obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość - 160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,

- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 86

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-MNUI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcje usługową, w tym rzemiosła.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
- f) nieuciążliwe obiekty związane z produkcją rolną, ogrodnictwem, oraz przetwórstwem rolno – spożywczym za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie istniejących przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
- c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
- d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
- e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
- f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.

3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:

- a) dla nowo – realizowanej zabudowy obowiązuje nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
- b) obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,

- c) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt 2 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
 - 5) Ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - 6) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
- .3 Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
- .4 Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:

-)a dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość -160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 -)b dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość - - 300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 -)c dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m.
-)5 nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 87

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nieuciążliwą funkcję usługową, w tym rzemiosła oznaczoną na rysunkach planu symbolami: od **1S-MNUII** do **7S-MNUII**.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe itp.,
- c) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia robót budowlanych zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w ust.3.,
- f) nieuciążliwe obiekty związane z działalnością ogrodnictw, za wyjątkiem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie istniejących przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- g) adaptację istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów z możliwością ich rozbudowy o wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni całkowitej obiektów istniejących.

2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
- b) realizacji baz, nowych składów, stacji paliw,
- c) realizacji nowych obiektów usługowych z zakresu motoryzacji,
- d) realizacji funkcji wyznaczonej w planie bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych określonych w rozdz. 8,
- e) realizacji nowych garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
- f) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.

3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz:

- a) W nowo – realizowanych obiektach nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych tj.: cegły klinkierowej, dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, drewna itp.,
 - b) obowiązuje nakaz dostosowania geometrii dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji nowo- realizowanych budynków gospodarczych i garaży do budynków mieszkalnych bądź usługowych zlokalizowanych w obrębie działki,
 - c) dla garaży zbiorowych, o których mowa w pkt, 3 lit. e obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu i ujednoliconych elementach wykończeniowych elewacji w tym: kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - d) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - e) dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale,
 - f) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej, szeregowej, bądź bliźniaczej.
 - g) Ustala się możliwość realizacji funkcji usługowej jak i mieszkaniowej w granicach jednej działki bądź na odrębnie wydzielonych działkach.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje nadziemne łącznie z poddaszem użytkowym.
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna + poddasze,
 - 3) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane wyłącznie w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić minimum 45% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - 5) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,45,
 - 6) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu, zmiany kąta nachylenia połaci dachowych przy nadbudowie obiektów,
 - 7) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,

- 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo –wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
- 4) ustala się, iż powierzchnia nowo wydzielonych działek winna wynosić:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej minimalna wielkość -160m², minimalna szerokość frontów działek - 6m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej minimalna wielkość -300m², minimalna szerokość frontów działek - 12m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej minimalna wielkość - 500m², minimalna szerokość frontów działek - 16m,
- 6) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny zabudowy usługowej

§ 88

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne takie jak: handlu za wyjątkiem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, gastronomii, rzemiosła, turystyki, obsługi komunikacji, centra wystawiennicze, muzea, instytucje finansowe, usługi hotelarskie oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1S-UKI** do **5S-UKI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - b) obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze, garaże.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonej w rozdz. 8,
 - c) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek,
- 3) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

- 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,65,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 89

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-UPI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty użyteczności publicznej takie jak: nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji publicznej, obiekty sakralne.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) mieszkania dla osób prowadzących obsługę funkcji przewidzianej planem,

- b) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe,
 - e) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - f) budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust 1 i 2.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji funkcji o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu inwestycji,
 - b) lokalizacji funkcji produkcyjnej, baz, składów, stacji paliw, warsztatów,
 - c) lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8,
 - d) realizacji ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
- 3) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:
- a) realizacji nowych garaży jako wbudowanych w obiekty lub zgrupowane z obiektami usługowymi,
 - b) zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie, bądź spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem odstępstw dla obiektów sakralnych, gdzie dopuszcza się inną geometrię dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 35% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,55,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, na których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych. Odstępstwo nie dotyczy możliwości nadbudowy obiektów o wysokości wyższej lub zgodnej z ustaleniami planu,
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy.

§ 90

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oznaczone na rysunkach planu symbolami:

od **1S-UCI** do **3S-UCI**.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) inne obiekty użyteczności publicznej nie wymienione w ust. 1,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, place manewrowe, stacje paliw, itp.,
 - d) zieleń urządzoną wraz z urządzeniami sportu i rekreacji,
 - e) budynki pomocnicze, garaże dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi.
 - 3) Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 4) Dla istniejącej zabudowy ustala się możliwość prowadzenia wszelkich robót budowlanych zgodnie z wymogami określonymi w niniejszej uchwale.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 5 kondygnacji nadziemnych,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachu,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenach dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) ustala się, iż minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę usługową winna wynosić 500 m. kw. przy minimalnej szerokości frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

Tereny użytkowane rolniczo

§ 91

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.
Wyznacza się tereny rolnicze z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, działalność sadowniczą, ogrodniczą oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1S-RI** do **10S-RI**.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji wszelkich obiektów oraz urządzeń za wyjątkiem wymienionych w ust.1,
 - b) składowania odpadów.
3. Zasady zagospodarowania terenów.
 - 1) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zrealizowanej dla potrzeb działalności rolniczej, sadowniczej bądź ogrodniczej z możliwością jej rozbudowy; ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, dachy płaskie bądź spadziste do 45 °,
 - 2) obowiązuje nakaz ochrony poprzez utrzymanie naturalnych elementów krajobrazu, w tym: zieleni, cieków, oczek wodnych.

Tereny zabudowy produkcyjnej i produkcyjno – usługowej

§ 92

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.
2. Wyznacza się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-PI** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, obiekty magazynowo – składowe.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, obsługi komunikacji oraz inne usługi związane oraz niezbędne dla obsługi funkcji podstawowej,
 - b) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - c) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - e) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz. 8.

- 3) Obowiązuje nakaz zachowania niezbędnych odległości nowo realizowanej zabudowy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.
 - 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
 - 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
 - 5) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnych o minimalnej szerokości 5m wzdłuż granicy terenów od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków –5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (P_z) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) Odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 - 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną bądź usługową winna wynosić 500 m² przy zalecanej minimalnej szerokości frontów działek - 14m,

- 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni.

§ 93

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren produkcyjno - usługowy oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-PUI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe oraz usługowe.

2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) obiekty zaplecza socjalnego, budynki pomocnicze dla obsługi funkcji określonej w ust. 1 i 2,
 - b) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe pod warunkiem, że powierzchnia całkowita części obiektu przeznaczonego dla mieszkań będzie mniejsza niż powierzchnia całkowita tego obiektu przeznaczona dla usług, oraz pod warunkiem, że będą one służyły osobom związanym z prowadzeniem działalności wyznaczonej planem,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - d) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, parkingi, garaże, place manewrowe, warsztaty,
 - e) zieleń urządzoną.
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji przewidzianej planem bez zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych dla jej obsługi określonych w rozdz.8.
- 3) Zarówno funkcja produkcyjna jak i usługowa może być realizowana w granicach jednej działki, bądź każda z nich na odrębnie wydzielonych działkach.
- 4) Lokalizacja zabudowy wymaga zachowania niezbędnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

- 1) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) przed odprowadzeniem ścieków przemysłowych do systemu kanalizacyjnego obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 3) przed odprowadzeniem wód opadowych z parkingów i placów manewrowych do odbiorników docelowych obowiązuje nakaz ich uprzedniego podczyszczenia do wymogów określonych przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- 4) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg,
- 5) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni zimotrwałej o charakterze izolacyjnych o
- 6) minimalnej szerokości 5m wzdłuż granicy terenów od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynków – 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 15% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,7,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych.
 - 6) odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic została określona w rozdz.8.
5. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) Na terenie dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości,
 - 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek bez zapewnienia dostępu do ulicy, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do ulicy,
 - 3) podziały winny uwzględniać możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego na nowo – wydzielonych działkach zgodnie z określonymi w niniejszym planie parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych w tym zakresie,
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową winna wynosić 500 m² przy zalecanej minimalnej szerokość frontów działek - 14m,
 - 5) nowo – wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy lub równoległe do granic działek sąsiednich z tolerancją do 45 stopni..

Tereny zieleni

§ 94

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-ZPI** z podstawowym przeznaczeniem pod parki, ogrody, zieleńce.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) urządzenia sportu i rekreacji takie ścieżki rowerowe, spacerowe,
- b) obiekty małej architektury np: ławki, zadaszenia, fontanny, pomniki,
- c) drogi dojazdowe, place postojowe, miejsca parkingowe lokalizowane przy ciągach komunikacyjnych,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Na terenie o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz:

- a) zachowania, uzupełnienia oraz uporządkowania zieleni istniejącej z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień kolidujących z lokalizacją inwestycji, bądź będących w złym stanie sanitarnym zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- b) stosowania ażurowych ogrodzeń działek.

§ 95

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny trwałych użytków zielonych z podstawowym przeznaczeniem pod tereny łąk, pastwisk związanych z dolinami cieków wodnych, bądź stanowiących krajobraz pogórnicy i oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1S-ZNI** do **11S-ZNI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, ścieżki rowerowe, spacerowe wraz z obiektami małej architektury, pod warunkiem maksymalnego wykorzystania istniejących ciągów komunikacyjnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizacji składowisk odpadów,
- 2) wykonywania wszelkich prac mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
- 3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z uwzględnieniem ust 2,
- 4) grodzenia nieruchomości.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje ochrona istniejącej zieleni łąkowej, zadrzewień, wód powierzchniowych wraz z ostojami wodnymi i nadwodnymi ptactwa i przedstawicieli ichtiofauny oraz istniejącego ukształtowania terenu tworzącego pagórkowaty krajobraz pogórnicy.

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

§ 96

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu..

Wyznacza się teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-EI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
- 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
- 4) zieleni urządzoną.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy –2 kondygnacje nadziemne
 - 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
 - 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,75,
 - 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenie, który został zabudowany przed wejściem w życie uchwały, dla którego proces budowlany został rozpoczęty, bądź którego wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
 - 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

§ 97

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

Wyznacza się teren obiektów i urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunkach planu symbolem **1S-GI** z podstawowym przeznaczeniem pod obiekty i urządzenia gazownictwa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty administracyjno – techniczne służące obsłudze terenów,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
- 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatoki i miejsca postojowe,
- 4) zielen urządzoną.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy –3 kondygnacje nadziemne,
- 2) obowiązują dachy płaskie z dopuszczeniem innej geometrii dachów,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić min. 20% powierzchni działki, lub terenu inwestycji,
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik terenów zabudowanych (Pz) – 0,75,
- 5) dopuszcza się odstępstwa od parametrów i wskaźników zabudowy ustalonych w planie, na terenach, które zostały zabudowane przed wejściem w życie uchwały, dla których proces budowlany został rozpoczęty, bądź których wielkość uniemożliwia utrzymanie ustaleń związanych z powierzchnią biologicznie czynną, wskaźnikiem terenów zabudowanych,
- 6) minimalna odległość zabudowy od krawędzi jezdni została określona w rozdz. 8.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 1) na terenie nie przewiduje się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane wymaga się zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej oraz realizację zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi dla tychże terenów.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego a także granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 98

1. W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego terenu objętego planem ustala się następujące zasady:
 - 1) zachowanie istniejących zespołów zieleni urządzonej oraz szpalerów drzew wzdłuż ulic przy jednoczesnym odtwarzaniu drzew w miejscach koniecznego ich usunięcia,
 - 2) selektywne zdejmowanie próchniczej warstwy gleby podczas prac ziemnych i jej wykorzystanie dla kształtowania zespołów zieleni.
2. Ustalenia dotyczące ochrony wód podziemnych oraz ujęć wód podziemnych.
 - 3) Obszar planu w całości znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Gliwice w granicach obszaru o najwyższej ochronie (ONO) – dla którego ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji inwestycji wymagających głębokich wykopów rozstrzelniających górotwór,
 - b) zakaz lokalizacji inwestycji powodujących zanieczyszczenia gruntu, zmiany w chemii wód przesiąkowych (np.: składowanie odpadów, produktów chemicznych i petrochemicznych),
 - c) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
 - d) stosowanie na terenie parkingów, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, placów oraz dróg utwardzonych szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,

- e) zakaz budowy nowych ujęć wód podziemnych ujmujących poziom triasowy,
 - f) zakaz budowy otworowych wymienników ciepła z zastosowaniem cieczy uznawanych za szkodliwe dla środowiska wodnego.
- 4) Na terenach występowania ujęć wód podziemnych obowiązuje zakaz prowadzenia działalności nie związanej z eksploatacją ujęć oraz inne wymogi określone w stosownych decyzjach wojewody Śląskiego o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych.
3. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów
- 1) Dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące zasady przyporządkowania terenów zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1ST-MNI** do **27ST-MNI**, od **1R-MNI** do **48R-MNI**, od **1S-MNI** do **27S-MNI**, od **1B-MNI** do **41B-MNI**, **1S-MNII**, od **1ST-MNIII** do **8ST-MNIII**, od **1R-MNIII** do **4R-MNIII**, od **1S-MNIII** do **7S-MNIII**, od **1B-MNIII** do **9B-MNIII**, **1ST-MNIV** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MWI** do **25ST-MWI**, **1B-MWII**, od **1ST-MWIII** do **2ST-MWIII** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1S-MNUI**, od **1B-MNUI** do **8B-MNUI**, od **1ST-MNUII** do **4ST-MNUII**, od **1R-MNUII** do **4R-MNUII**, od **1S-MNUII** do **7S-MNUII**, od **1B-MNUII** do **4B-MNUII** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-RUI** do **6ST-RUI**, od **1R-RUI** do **5R-RUI**, od **1B-RUI** do **3B-RUI** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-UIPI** do **9ST-UIPI**, od **1R-UIPI** do **10R-UIPI**, **1S-UIPI**, od **1B-UIPI** do **3B-UIPI**, **1ST-UIPII** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów związanych ze stałym, bądź wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki, szpitali w miastach,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-USI** do **3ST-USI**, od **1R-USI** do **3R-USI**, **1B-USI**, od **1R-ZLI** do **3R-ZLI**, **1B-ZLI**, od **1ST-ZLII** do **12ST-ZLII**, od **1R-ZLII** do **6R-ZLII**, od **1B-ZLII** do **5B-ZLII**, od **1ST-ZPI** do **15ST-ZPI**, od **1R-ZPI** do **5R-ZPI**, **1S-ZPI**, od **1B-ZPI** do **9B-ZPI**, **1R-ZPII**, od **1ST-ZNI** do **2ST-ZNI**, od **1R-ZNI** do **13R-ZNI**, od **1S-ZNI** do **11S-ZNI**, od **1B-ZNI** do **15B-ZNI** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.
 - 2) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny za wyjątkiem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych,

- 3) Obowiązuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy oznaczona graficznie na rysunku planu, dla której zasady zagospodarowania winny być zgodne z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
4. Ustalenia dotyczące form ochrony przyrody oznaczonych graficznie na rysunku planu ustanowionych w trybie przepisów o ochronie przyrody.
- 1) Dla „Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Park w Reptach i Dolina rzeki Dramy” ustanowionego poprzez Rozporządzenie Wojewody Śląskiego nr 46/02 z dnia 11 lipca 2002r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo – krajobrazowy wieloprzestrzennej kompozycji krajobrazowej zlokalizowanej na terenie gmin Tarnowskie Góry i Zbrostawice obowiązują ustalenia zawarte w niniejszym rozporządzeniu w tym w szczególności zakaz:
- „(...) - niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
 - uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
 - wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz gospodarki rybackiej,
 - budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony lub degradację krajobrazu,
 - likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno - błotnych.
- 2) Dla pomnika przyrody żywej „Park Kunszt” ustanowionego poprzez uchwałę Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach nr XXXIV/302/2004 z dnia 2 grudnia 2004r. w sprawie uznania za pomnik przyrody skupiska tworów przyrody żywej na terenie miasta Tarnowskie Góry obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w tym w szczególności zakaz:
- „(...) - niszczenia lub uszkodzenia drzew objętych ochroną,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
 - zmiany sposobu użytkowania ziemi,
 - umieszczania tablic reklamowych,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli zmiany te nie służą ochronie przyrody.(...)”
- 3) Dla rezerwatu przyrody „Segiet” wraz z otuliną obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Śląskiego Nr 39/07 z dnia 01.08.2007r. w sprawie rezerwatu przyrody „Segiet”.
- 4) Obowiązuje ochrona pomników przyrody żywej obejmujących pojedyncze gatunki drzew ustanowionych w drodze uchwał Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach, które podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi.

- 5) Dla obszaru ochrony siedlisk sieci „Natura 2000 PLH Podziemia Tarnogórsko – Bytomskie” obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a w szczególności:
 - a) zakaz zasypywania otworów wentylacyjnych (wlotowych),
 - b) zakaz składowania odpadów przemysłowych,
5. Dla „Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Park w Reptach i Dolina rzeki Dramy” wyznacza się strefę ochronną oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ochrona istniejących zadrzewień, enklaw leśnych, cieków, zbiorników wodnych, obszarów wodno - błotnych, zieleni łąkowej,
 - 2) zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych oraz wszelkich substancji mogących zanieczyścić glebę, wody powierzchniowe oraz podziemne.
6. W granicach obszaru objętego planem występują obszary o wartościach przyrodniczych wymagających ochrony, do których należą: źródło triasowej wody przy ul. Waliski w Reptach, obszar pogórnicy „Bobrowniki” w rejonie ul. Parkowej, wąwóz w rejonie ulicy Brzozowej w Reptach Śląskich, dolina rzeki Dramy w Reptach, staw powyrobowy przy ul. Repeckiej.
 - 1) Obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego źródła wody wraz zakazem wykonywania wszelkich robót w mogących zanieczyścić wody źródła.
 - 2) Dla obszaru pogórnicy „Bobrowniki” obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu wraz z zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Dopuszcza się wykonywanie prac związanych z zabezpieczeniem powodziowym,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - c) ochrona istniejących zadrzewień, stawu wraz z istniejącymi siedliskami rodzimej flory i fauny.
 - 3) Dla obszaru wąwozu w rejonie ul. Brzozowej obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu z zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Dopuszcza się wykonywanie prac związanych z zabezpieczeniem powodziowym,
 - b) ochrona istniejących siedlisk rodzimej flory i fauny.
 - 4) Dla doliny rzeki Dramy leżącej poza obszarem „Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego Park w Reptach i dolina rzeki Dramy” obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu wraz z zakazem wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Dopuszcza się wykonywanie prac związanych z zabezpieczeniem powodziowym,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
 - c) ochrona istniejących wód powierzchniowych, zadrzewień istniejących siedlisk rodzimej flory i fauny,

- d) zakaz magazynowania i składowania wszelkich materiałów oraz wykonywania wszelkich prac mogących zanieczyścić wody powierzchniowe.
- 5) Dla obszaru stawu przy ul. Repeckiej wraz z otuliną obowiązuje ochrona i utrzymanie stawu wraz z zadrzewieniami a także siedliskami rodzimej ichtiofauny.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 99

1. W obrębie obszaru opracowania nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie wyznacza się dla nich granic i nie określa się sposobów zagospodarowania.

Na obszarze w rejonie ul. W. Witosa w Reptach Śląskich oznaczonym graficznie na rysunku planu, gdzie okresowo występują podtopienia spowodowane intensywnymi opadami deszczu, bądź gwałtownym topnieniem śniegu zaleca się budowę obiektów bez podpiwniczenia.

2. W granicach obszaru opracowania występują tereny związane z historyczną eksploatacją górniczą stanowiące podziemny układ sztolni, chodników, komór i szybów, na których wymagane jest odpowiednie zabezpieczenia lokalizowanych obiektów budowlanych dostosowane do występujących wpływów eksploatacji górniczej.

Teren opracowania planu podzielony został na kilka obszarów (oznaczonych graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3) o zróżnicowanych warunkach geologiczno – górniczych uwzględniających sposoby zabezpieczenia obiektów budowlanych:

- 1) na obszarach oznaczonych nr I ze względu na prowadzoną eksploatację oraz występowanie licznych szybów badawczo eksploatacyjnych związanych z występowaniem rud żelaza brunatnego oraz rud galeny, realizacja obiektów budowlanych wymaga uwzględnienia opinii geologiczno – górniczej obejmującej oddziaływanie pozostałości wyrobisk na projektowane obiekty,
- 2) na obszarze nr II obejmującym bieg sztolni Fryderyka – Głęboka obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy o kubaturze powyżej 5000m³, a także zabudowy powyżej 4 kondygnacji; w przypadku koniecznej lokalizacji infrastruktury technicznej w obszarze występowania sztolni, należy stosować zabezpieczenia jak dla II kat. terenu górniczego. Realizacja obiektów budowlanych w obrębie obszaru wymaga uwzględnienia opinii geologiczno – górniczej obejmującej oddziaływanie pozostałości wyrobisk na projektowane obiekty,

- 3) na obszarze nr III - ze względu na występowanie komór poeksploatacyjnych związanych z wydobywaniem rudy ołowiu – galeny, stanowiących poważne zagrożenie górnicze obowiązuje zakaz budowy nowych oraz rozbudowy istniejących budynków.
- 4) Wszelkie pozostałe inwestycje wymagają uwzględnienia opinii geologiczno – górniczej obejmującej oddziaływanie istniejących wyrobisk na projektowane obiekty,
- 5) na obszarach oznaczonych nr IV nie zachodzi wymóg stosowania dodatkowych zabezpieczeń konstrukcyjno - budowlanych przed wpływami eksploatacji górniczej,
- 6) niezależnie od uwarunkowań określonych w pkt od 1 do 4 w granicach obszarów: I, II oraz III obowiązuje nakaz :
 - a) stosowania szczelnych sieci wodociągowych, kanalizacji deszczowej, sanitarnej wraz z wprowadzeniem monitoringu ich szczelności,
 - b) uporządkowania i kontrolowania spływu wód opadowych poprzez odprowadzenie wód do sieci kanalizacji deszczowej bądź ogólnospławnej, a w przypadku jej braku odprowadzenie wód poprzez stosowanie systemu rozsączającego z zakazem punktowego spływu wód.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§100

1. Dla obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, w skład których wchodzi:
 - park krajobrazowy w Reptach, pow. Tarnowskie Góry z XIXw. usytuowany na obu zboczach doliny rzeczki Dramy z pozostałościami dawnego zwierzyńca (po pd. – zach. stronie doliny Dramy) oraz aleją kasztanową stanowiącą fragment drogi z Rept Starych do Tarnowic Starych; granice obejmują całość założenia na obszarze ok. 200 ha pomiędzy ogrodzeniem od północy, osadą Repty Stare od południa, drogą z Rept do Tarnowic Starych od wschodu i gruntami ornymi PGR Tarnowice Stare od zachodu - nr rej. A/660/66;
 - zamek wraz z przyległym założeniem parkowym oraz folwarkiem przyzamkowym (stodoła, stajnia, obora, dwie oficyny gospodarcze) w ramach działki nr 2175/6 przy ul. Pyskowickiej – nr rej. A/639/66;
 - kościół parafialny pod wezwaniem świętego Marcina z XV wieku przy ul. Niedziałkowskiego – nr rej. A/638/66,
 - dawna kopalnia kruszcu z XVI wieku przy ul. Szczęść Boże 52 wraz z podziemnymi korytarzami po wyrobiskach - nr rej. A/608/66,
 - kaplica z XIX wieku z rzeźbą Matki Boskiej z Dzieciątkiem z XVI wieku przy ul. Głównej, – nr rej. A/656/66,
 obowiązują następujące ustalenia
- 1) zachowanie i ochrona układu urbanistycznego (gabaryty zabudowy, układ ulic, układ zieleni),

- 2) zachowanie zabytkowej zabudowy wraz z utrzymaniem istniejącej formy obiektów i pierwotnego charakteru elewacji, w tym: kształtów, kątów nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia dachów oraz elementów wykończenia, m.in. sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, podziałów architektonicznych, detalu architektonicznego oraz proporcji powierzchni murów do otworów okiennych i drzwiowych,
- 3) zakaz przekształceń zabytkowych obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, dotyczy to w szczególności:
 - a) lokalizacji wielkoformatowych reklam (o powierzchni większej niż 2m²) na obiektach lub w miejscach przesłaniających zabytkową zabudowę,
 - b) lokalizacji anten satelitarnych, okablowania technicznego, urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków,
 - c) dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków bądź w bezpośrednim sąsiedztwie budynków wpisanych do w/w rejestru obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych takich jak: blaszane pawilony handlowe, typowe kioski wolno – stojące, garaże typu „blaszak” z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów dostosowanych formą, użytymi materiałami i charakterem do architektury historycznej,
- 4) zakaz stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych np.: „siding” na elewacjach budynków oraz innych materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia elewacji, bądź w przypadku realizacji nowej zabudowy do tradycyjnych materiałów stosowanych w obiektach o wartościach kulturowych w obrębie obszaru chronionego,
- 5) kształtowanie obiektów małej architektury, ogrodzeń w sposób ujednolicony z zastosowaniem materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań materiałowych zabytków, obowiązuje zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń bądź ogrodzeń z blachy,
- 6) zachowanie układu zieleni komponowanej z zespołami zabytkowymi, w tym starodrzewia wokół zamku, a także wokół kościoła p.w. św. Marcina w tym na obszarze cmentarza, na obszarze parku w Reptach (ochrona m.in. alei kasztanowej oznaczonej graficznie na rysunku planu), a także ochrona starodrzewia przy kaplicy przy ul. Głównej w Bobrownikach na działkach z budynkami o numerach 21 i 25,
- 7) w przypadku prowadzenia prac przy obiektach zabytkowych, które zostały przekształcone przed uchwaleniem planu – np.: poprzez zastosowanie stolarki bez podziałów, pokrycia dachowego z materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia połaci dachowych (np.: blachodachówka, blacha falista itp.), należy dążyć do przywrócenia im pierwotnego wyglądu,
- 8) w szczególnych wypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną) dopuszcza się rozbórkę częściową lub całkowitą obiektów o wartościach zabytkowych (powstałych przed 1945r.) wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniem ekspertyzy technicznej, inwentaryzacji budowlanej, dokumentacji zdjęciowej stanu istniejącego wraz z kartą ewidencyjną zabytków nieruchomości, jeżeli

obiekt takowej nie posiada) z zastrzeżeniem, że nowoprojektowany obiekt winien zachować linię zabudowy, ilość kondygnacji, kształt dachu, kubaturę i wysokość istniejącego budynku.

2. Na terenach występowania istniejących stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków w skład, których wchodzi :

- osada z okresu rzymskiego w rozlewisku rzeki Dramy (nr rej.C/821/68) – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie – 21, a na rysunku planu – 1,
- stożkowaty gródek rycerski z XIV wieku pomiędzy ul. Repecką, a Niedziałkowskiego (nr. rej.C/1332/85) - obszar AZP 94-46, nr stanowiska na obszarze na mapie – 1, a na rysunku planu – 2.

obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna na terenie stanowisk wymaga przeprowadzenia wyprzedzających prac wykopaliskowych,
- 2) W granicach stref ochronnych wokół stanowisk oznaczonych graficznie na rysunku planu w wszelkie większe prace ziemne (prace ziemne związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej, wykopy pod fundamenty budynków) wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.

§ 101

1. Celem ochrony podziemnego układu sztolni, chodników, komór i szybów, dokumentacyjnych, wraz z zachowanymi urządzeniami technicznymi, działalnością górnictwa kruszcowego od końca XV w, które zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14.04.2004r. zostały uznane za pomnik historii: "Tarnowskie Góry – podziemia zabytkowej Kopalni Rud Srebronośnych oraz Sztolni Czarnego Pstrąga" (o obszarze występowania oznaczonym graficznie na rysunku planu), ustala się:

- 1) zakaz składowania odpadów oraz chemikaliów mogących przenikać do górotworu wraz z wodami powierzchniowymi,
- 2) zakaz poruszania się pojazdów o masie całkowitej pow. 15 ton w granicach terenu budowy,
- 3) zakaz stosowania ciężkich urządzeń podczas prowadzenia robót budowlanych powodujących drgania o wartości przyspieszenia drgań większej od. 180mm/s^2 ,
- 4) zakaz stosowania punktowego spływu wód opadowych oraz innych (dopuszcza się odprowadzenie wód poprzez stosowanie systemu rozsączającego itp.),
- 5) nakaz zabezpieczenia wejść do wyrobisk uwzględniający możliwość migracji istniejących gatunków zwierząt chronionych,
- 6) przed przystąpieniem do budowy na terenie obejmującym obszar pomnika historii, wymaga się sporządzenia opinii geologiczno – górniczej oceniające wpływ prac budowlanych na stan zachowania wyrobisk. Wnioski z opinii określające warunki lokalizacji zabudowy na w/w terenie winny być uwzględnione przy sporządzaniu projektu budowlanego,

- 7) celem ochrony komory poeksploatacyjnej rud ołowiu – galeny na obszarze oznaczonym nr III na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej uchwały obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych.

102

1. Ustala się strefę „B1” ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą historyczny układ ruralistyczny na terenie Bobrownik w skład której wchodzi następujące obiekty o wartościach zabytkowych:
 - 1) budynek mieszkalny w granicach ogrodzenia wraz z budynkiem gospodarczym przy ul. Głównej 2,
 - 2) stodoła przy ul. Głównej 12,
 - 3) zabudowania gospodarcze przy ul. Głównej 14,
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Głównej 15,
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Głównej 21,
 - 6) budynek mieszkalny przy ul. Głównej 32,
 - 7) budynki gospodarcze przy ul. Głównej 37,
 - 8) budynek mieszkalny przy ul. Głównej 43,
 - 9) budynek mieszkalny przy ul. Jodłowej 2,
 - 10) budynek mieszkalny przy ul. Jodłowej 4,
 - 11) budynek usługowy przy ul. Józefa Korola 28,
 - 12) budynek mieszkalny przy ul. Józefa Korola 32,
 - 13) budynek mieszkalny przy ul. Spacerowej 4,
 - 14) budynek mieszkalny przy ul. Spacerowej 6,
2. Ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą historyczny układ ruralistyczny na terenie Starych Tarnowic, w skład której wchodzi następujące obiekty o wartościach zabytkowych:
 - 1) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 12,
 - 2) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 13,
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 16 - 18,
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 24,
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 31 wraz ze starodrzewiem,
 - 6) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 40,
 - 7) budynek mieszkalny przy ul. Pyskowickiej 44,
 - 8) budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Pyskowickiej 48,
 - 9) budynek mieszkalny przy ul. Repeckiej 2,
 - 10) budynek mieszkalny przy ul. Repeckiej 17,
 - 11) budynek mieszkalny przy ul. Repeckiej 19,
 - 12) budynek gospodarczy przy ul. Niedziałkowskiego 14,
 - 13) budynek mieszkalny przy ul. Niedziałkowskiego 26,
 - 14) plebania przy kościele pod wezwaniem świętego Marcina przy ul. Niedziałkowskiego

- 15) kościół pod wezwaniem świętego Marcina Biskupa i Wyznawcy przy ul. Niedziałkowskiego wraz z istniejącym starodrzewiem w granicach ogrodzenia, a także kapliczką znajdującą się w murze ogrodzenia.
3. Ustala się strefę „B3” ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu obejmującą historyczny układ ruralistyczny na terenie Starych Rept, w skład której wchodzi następujące obiekty o wartościach zabytkowych:
- 1) budynek mieszkalny przy ul. Repeckiej 63,
 - 2) budynek mieszkalny przy ul. Wincentego Witosa 80,
 - 3) budynek gospodarczy i stodoła przy ul. W. Witosa 81.
4. W obrębie stref: „B1”, „B2” i „B3” ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące ustalenia:
- 1) zachowanie obiektów, o wartościach zabytkowych o których mowa w ust. 1, 2 i 3 wraz z utrzymaniem istniejącej formy obiektów i pierwotnego charakteru elewacji, w tym: kształtów, kątów nachylenia połaci dachowych i rodzaju pokrycia dachów oraz elementów wykończenia, m.in. sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, podziałów architektonicznych, detalu architektonicznego oraz proporcji powierzchni murów do otworów okiennych i drzwiowych,
 - 2) zakaz przekształceń zabytkowych obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, dotyczy to w szczególności:
 - a) lokalizacji wielkoformatowych reklam (o powierzchni większej niż 2m²) na obiektach lub w miejscach przesłaniających zabytkową zabudowę; wymaga się by znaki informacyjne takie jak: nazwy sklepów, firm, szyldy, neony, znaki firmowe, tabliczki informacyjne były montowane w pasie przyziemia do linii gzymsu i obejmowały tylko te firmy, które prowadzą działalność w danych budynkach,
 - b) lokalizacji anten satelitarnych, okablowania technicznego, urządzeń klimatyzacyjnych oraz innych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków, o wartościach zabytkowych,
 - 3) w przypadku prowadzenia prac przy obiektach o wartościach zabytkowych, które zostały przekształcone przed uchwaleniem planu – np: poprzez zastosowanie stolarki bez podziałów, pokrycia dachowego z materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia połaci dachowych (np: blachodachówka, blacha falista itp.), należy dążyć do przywrócenia im pierwotnego wyglądu,
 - 4) w obszarze stref zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych takich jak: blaszane pawilony handlowe, typowe kioski wolno – stojące, garaże typu „blaszak” z zastrzeżeniem dopuszczenia obiektów dostosowanych formą, użytymi materiałami i charakterem do obiektów o wartościach kulturowych,
 - 5) zakaz stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych np.: „siding” na elewacjach budynków oraz innych materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia elewacji, bądź w przypadku realizacji nowej zabudowy do tradycyjnych materiałów stosowanych w obiektach o wartościach kulturowych w obrębie strefy,
 - 6) kształtowanie obiektów małej architektury, ogrodzeń w sposób ujednolicony z zastosowaniem materiałów nawiązujących do tradycyjnych rozwiązań materiałowych

- obiektów zabytkowych, obowiązuje zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń bądź ogrodzeń z blachy,
- 7) zachowanie układu zieleni komponowanej z zespołami zabytkowymi,
 - 8) w szczególnych wypadkach, uzasadnionych złym stanem technicznym (potwierdzonych opinią techniczną) dopuszcza się rozbiórkę częściową lub całkowitą obiektów powstałych przed 1945r. wyłącznie po uzyskaniu opinii organu właściwego w sprawach ochrony zabytków, poprzedzonej pracami dokumentacyjnymi (sporządzeniem ekspertyzy technicznej, inwentaryzacji budowlanej, dokumentacji zdjęciowej stanu istniejącego wraz z kartą ewidencyjną zabytków nieruchomych, jeżeli obiekt takowej nie posiada) z zastrzeżeniem, że nowy obiekt winien zachować linię zabudowy, ilość kondygnacji, kształt dachu, kubaturę i wysokość istniejącego budynku,
 - 9) dla terenów cmentarzy obowiązuje zachowanie historycznie ukształtowanego planu alei, ochrona i rewitalizacja zabytkowych nagrobków oraz innych obiektów architektury sakralnej .

§103

1. Ustala się strefę „EG” ochrony ekspozycji krajobrazu pogórniczego, oznaczoną graficznie na rysunku planu, w skład której wchodzi:
 - 1) obszary łąk pogórnich z występowaniem biocenoz roślinności galwanowej,
 - 2) otoczenie byłych szybów kopalni „Fryderyk” z zadrzewieniem i zachowanymi hałdami przyszybowymi (szybów: „Glück”, „Bohr”, „Comet”, „Nettelbeck”, „Sack”, „Żmija”, „Gustaw”, „Reden”, „Minette”, „Heinzmann”, „Szczęść Boże”, „Carnall”, obudowa szybu Lichtloch IV) ,
 - 3) hałdy powydobywcze, popłuczkowe (kopiec „Rudolfina” w Bobrownikach przy ul. Parkowej)
 - 4) rejony zagęszczonego występowania warpi, pingów, lejów przyszybowych, i innych elementów antropomorficznej rzeźby terenu, związanych z dawnymi pracami górniczymi.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz naruszania istniejącego ukształtowania terenu (plantowania wzniesień, przemieszczania mas ziemnych, zasypywania dołów),
 - 2) zakaz naruszania muraw galmanowych,
 - 3) zakaz usuwania zadrzewień i zakrzewień.

§104

1. Do stanowisk archeologicznych oznaczonych graficznie i numerycznie na rysunku planu i

objętych ochroną na jego podstawie należą:

- 1) ślad osadnictwa – epoka kamienia – obszar AZP 95-45, nr stanowiska na obszarze na mapie–1, a na rysunku planu -1,
 - 2) ślad osadnictwa –późne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 8, a na rysunku planu – 2,
 - 3) ślad osadnictwa – późne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 9, a na rysunku planu 3,
 - 4) ślad osadnictwa –późne średniowiecze- obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 13, a na rysunku planu – 4,
 - 5) osada – późne średniowiecze - obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie – 17, a na rysunku planu – 5,
 - 6) osada –późne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 18, a na rysunku planu – 6,
 - 7) osada – późne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 23, a na rysunku planu – 7,
 - 8) ślad osadnictwa – późne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie– 24, a na rysunku planu – 8,
 - 9) ślad osadnictwa – XI – XII w. wczesne średniowiecze – obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie –12, a na rysunku planu – 9.
2. Na terenie stanowisk, o których mowa w pkt. od 1 do 9 przed przystąpieniem do realizacji inwestycji określonych w niniejszym planie wymaga się przeprowadzenia wyprzedzających prac wykopaliskowych.
3. Wyznacza się strefy ochronne stanowisk oznaczone graficznie na rysunku planu w granicach których wszelkie większe prace ziemne (prace ziemne związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej, wykopy pod fundamenty budynków) wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego.
4. W granicach planu występują następujące stanowiska archeologiczne o nieokreślonej lokalizacji:
- 1) stanowisko archiwalne o nieokreślonej lokalizacji - kultura łużycka –epoka brązu, wczesna epoka żelaza, obszar AZP 94-45, nr stanowiska na obszarze na mapie – 11,
 - 2) ślad osadnictwa - XII – XIIIw. – obszar AZP 95-46, nr stanowiska na obszarze na mapie - 1.

§105

1. Do obiektów sakralnych małej architektury objętych ochroną na podstawie niniejszego planu należą następujące kapliczki, krzyże, figury przydrożne i pomniki:

Na obszarze Bobrownik:

- 1) krzyż przy ul. Głównej 47,
- 2) figura świętego Krzysztofa przy kościele pod wezwaniem Przemienienia Pańskiego przy ul. Ks. Wiktora Sojki,
- 3) krzyż na cmentarzu przy ul. Jemiołowej,

- 4) krzyż przy ul. Józefa Korola i Topolowej,
Na obszarze Rept:
- 5) krzyż przy ul. Gliwickiej, (rejon ul. Jaworowej)
- 6) krzyż w okolicach ul. Gliwickiej 252,
- 7) krzyż przy ul. Gliwickiej i Juliana Ursyna Niemcewicza,
- 8) krzyż przy ul. Gliwickiej i Stefana Żeromskiego,
- 9) krzyż przy zbiegu ul. Gliwickiej i Długiej,
- 10) pomnik poległych powstańców w roku 1921 i poległych w obozach koncentracyjnych w latach 1939-45 przy ul. Wincentego Witosa i Kamiennej,
- 11) kapliczka i „Źródło młodości” przy ul. Jana Waliski i Ks. Henryka Renka;
- 12) krzyż przy budynku mieszkalnym przy ul. Repeckiej 63,
- 13) krzyż i kapliczka przy kościele pod wezwaniem świętego Mikołaja przy ul. Wincentego Witosa,
- 14) krzyż przy ul. Długiej i ul. Staszica; obowiązuje ochrona starodrzewia wokół krzyża,

Na obszarze Starych Tarnowic:

- 1) krzyż przy ul. Wincentego Janasa i Kard. Stefana Wyszyńskiego,
- 2) kapliczka w murze cmentarnym przy kościele pod wezwaniem świętego Marcina przy ul. Niedziałkowskiego,
- 3) kapliczka przy ul. Repeckiej i Niedziałkowskiego,
- 4) kapliczka w murze zamkowym przy ul. Pyskowickiej,
- 5) krzyż przy drodze polnej w pobliżu „Osiedla Zamkowego”,
- 6) krzyż przy skrzyżowaniu ulic Niedziałkowskiego i Skrzypczyka,

Na obszarze dzielnicy centrum leżącym na południe od obwodnicy - krzyż z 1888r. przy ulicach: Bałtyckiej i Nowej.

2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 obowiązuje utrzymanie istniejącej formy, detalu architektonicznego, a także w przypadku ich renowacji zastosowanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do pierwotnego ich wykończenia.

§106

1. Do obiektów architektury świeckiej i sakralnej objętych ochroną na podstawie niniejszego planu i oznaczonych graficznie na rysunku planu należą:
na obszarze Bobrownik:
 - 1) kościół pod wezwaniem Przemienienia Pańskiego wraz z cmentarzem oraz zabudowaniami parafialnymi przy ul. Ks. Sojki; obowiązuje ochrona układu zieleni wysokiej na cmentarzu,
 - 2) budynek usługowy przy ul. Ks. Sojki 1,
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Kurka 16,
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Podmiejskiej 13,
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Puszkina 12,
 - 6) budynek mieszkalny przy ul. Puszkina 17,
 - 7) budynek mieszkalny przy ul. Radzionkowskiej 34,

- 8) budynki mieszkalno - usługowe przy ul. Radzionkowskiej 12 i 14,
 - 9) stodoła przy ul. Józefa Korola 14,
 - 10) budynek mieszkalny przy ul. Józefa Korola 38,
 - 11) budynek mieszkalny przy ul. Józefa Korola 40,
 - 12) budynek mieszkalny przy ul. Józefa Korola 53,
na obszarze Rept:
 - 1) budynek mieszkalny wraz z zabudową gospodarczą (tzw. leśniczówka) przy ul. Jana Śniadeckiego 2,
 - 2) budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Gliwickiej 228,
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Gliwickiej 229,
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Gliwickiej 234,
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Gliwickiej 244,
 - 6) budynek mieszkalny przy ul. Gliwickiej 255,
 - 7) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 22,
 - 8) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 27,
 - 9) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 30,
 - 10) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 81,
 - 11) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 108,
 - 12) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 110
 - 13) budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym przy ul. Żeromskiego 119,
 - 14) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 120,
 - 15) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 99,
 - 16) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 116,
 - 17) budynek usługowy przy ul. Staszica 118,
 - 18) budynek mieszkalny przy ul. Staszica 122,
 - 19) budynek mieszkalny przy ul. Długiej 97,
na obszarze Starych Tarnowic:
 - 1) budynki mieszkalne przy ul. Pyskowickiej 43-45,
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują ustalenia określone w § 102, ust.4 pkt.1 i pkt.2 lit. a i b, a także pkt. 3, 5, 8 i 9.
 3. Do obiektów techniki objętych ochroną na podstawie niniejszego planu należą: zakład produkcji wody wraz z szybem „Staszic” przy skrzyżowaniu ulic Staszica i Wodociągowej, kolej wąskotorowa, hałda popłuczkowa – kopiec Rudolfinia przy ul. Parkowej w Bobrowikach, dla której obowiązują ustalenia określone w § 103 ust.2 oraz bunkry leżące w linii obrony B-2 z 1944 roku,
 - 1) dla zakładu produkcji wody wraz z szybem Staszic obowiązują ustalenia określone w § 102, ust.4 pkt.1 i pkt.2 lit.a, oraz pkt. 3,5,6, 8.
 - 2) celem ochrony kolei wąskotorowej obowiązują ustalenia zawarte w § 109 ust.3,
 - 3) celem ochrony bunkrów obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącej formy obiektów,
 - b) zachowanie otwartego przedpola wokół obiektów – min.5m wraz z zakazem nowej zabudowy, zadrzewiania, z dopuszczeniem istniejących zadrzewień.

4. Ustala się ochronę alei drzew przy ul. Śniadeckiego oznaczonej graficznie na rysunku planu, dla której obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu w formie alei; w przypadku wystąpienia konieczności usunięcia drzew z powodów sanitarnych wymaga się ich odtworzenie zgodnie ze stanem pierwotnym.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 107

Dla przestrzeni publicznej obejmującej Park Repecki obowiązuje:

- 1) ochrona, utrzymanie oraz uzupełnienie istniejących zadrzewień w formie szpalerów drzew oraz innej zieleni komponowanej,
- 2) w granicach placów, ścieżek pieszych wprowadzenie miejsc wypoczynku wraz z elementami małej architektury w tym w szczególności: ławek, zadaszeń,
- 3) dopuszcza się realizację ogrodów gastronomicznych, a także obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb obsługi imprez sportowych, festiwali bądź związanych z obsługą ruchu turystycznego. W/w obiekty winny być wykonane bądź obudowane naturalnymi materiałami (drewno, kamień itp.) a ich wysokość nie może przekraczać 3m,
- 4) zakaz umieszczania reklam i znaków:
 - a) na pomnikach, na drzewach, na obiektach tworzonych dla ozdoby ulic, placów i skwerów: rzeźbach, latarniach a także obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej zlokalizowanych w obrębie ciągów komunikacyjnych,
 - b) na elewacjach budynków zgodnie z wymogami ochrony konserwatorskiej określonymi w rozdz. 6.
- 5) rozmieszczenie wolno – stojących reklam i znaków nie może powodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej oraz ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach i utrudnienia percepcji znaków i sygnałów drogowych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§108

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami i klasyfikacją dróg i ulic.
 - 1) Ustala się tereny ulic publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1KGP1/2** do **3KGP1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 30m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu; przekrój ulic jednojezdniowy o 2 pasach ruchu,

- 2) Ustala się teren ulicy publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunkach planu symbolem **1KG1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 25 z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu.; przekrój ulicy jednojezdniowy o 2 pasach ruchu,
 - 3) Ustala się teren ulicy publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunkach planu symbolem **1KG1/4** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 35m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu.; przekrój ulicy jednojezdniowy o 4 pasach ruchu,
 - 4) Ustala się tereny ulic publicznych klasy zbiorczej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1KZ1/2** do **6KZ1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 20m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu; przekrój ulic jednojezdniowy o 2 pasach ruchu,
 - 5) Ustala się teren ulicy publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunkach planu symbolem **1KZ1/4** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 30m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu; przekrój ulicy jednojezdniowy o 4 pasach ruchu,
 - 6) Ustala się tereny ulic publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1KL1/2** do **8KL1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 12m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu; przekrój ulic jednojezdniowy o 2 pasach ruchu,
 - 7) Ustala się tereny ulic publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1KD1/2** do **54KD1/2** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości 10m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu; przekrój ulic jednojezdniowy o 2 pasach ruchu,
 - 8) Ustala się tereny ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1KDW** do **20KDW** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości min. 5m z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z rysunkami planu.
2. Sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1 pkt od 1 do 7, lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni określają przepisy dotyczące dróg publicznych i innych.
 3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów wymienionych w ust.1 mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego):
 - 1) ciągi rowerowe,
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe,
 - 4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - 5) obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnych np.: ekrany akustyczne,
 - 6) obiekty małej architektury,
 - 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych.
 4. Niezbędne ulice dojazdowe obsługujące kilka działek nie wyznaczone w planie należy projektować jako ulice o minimalnej szerokości 5m w liniach rozgraniczających z zaleceniem obsługi działek leżących po ich obu stronach. W przypadku nieprzelotowego zakończenia w/w ulice należy zakończyć placem nawrotnym o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi

w tym zakresie.

§ 109

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny kolejowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1B-KKI** do **3B-KKI** z podstawowym przeznaczeniem pod budynki, budowle i urządzenia związane z obsługą kolejki wąskotorowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację linii komunikacyjnej szybkiego tramwaju wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami związane z obsługą linii, stanowiącą kontynuację regionalnego rozwiązania komunikacyjnego,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie uwzględnione w ust. 1.
- 3) zieleni urządzoną.

3. Obowiązuje podkreślenie walorów historycznych oraz turystycznych kolejki poprzez zagospodarowanie przystanków w sposób ujednolicony (np. zastosowanie jednolitych wiat przystankowych, elementów wykończeniowych posadzek, tablic informacyjnych itp.),

§110

1. Minimalna odległości nowo – realizowanej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic (z dopuszczeniem odstępstw wynikających z przepisów szczególnych) z wymogiem dostosowania jej do linii zabudowy budynków sąsiednich wynosi:

- 1) od ulic oznaczonych symbolami: 1KGP1/2 (Obwodnica), 2KGP1/2 (ul. Gliwicka), 3KGP1/2 (ul. J. Korola): 10m z uwzględnieniem pkt 2,
- 2) od ulic oznaczonych symbolami: 1KG1/4 (ul.Kard. Wyszyńskiego), 1KG1/2 (ul. Pyskowicka), 1KZ1/2 (ul. Janasa), 2KZ1/2 (ul. Opatowicka, ul. Litewska), 3KZ1/2(ul. Repecka, ul. Witosa), 1KZ1/4 (Jana Pawła II), 4KZ1/2 (ul. Żeromskiego), 5KZ1/2 (ul. Główna), 6KZ1/2 (ul. Radzionkowska), 1KL1/2 (ul. Mała od skrzyżowania z obwodnicą do skrzyżowania z ul. Parkową): 8m z uwzględnieniem pkt 2,
- 3) od pozostałych ulic publicznych nie wymienionych w pkt 1 i 2 minimalna odległość wynosi 6m z uwzględnieniem pkt 2.

2. Na terenach o oznaczonych graficznie liniach zabudowy obowiązują powyższe linie.

§111

1. Dla realizowanej funkcji w obiektach nowo – projektowanych, podlegających rozbudowie bądź adaptacji wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz

nie mniejszej niż:

- 1) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
- 2) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,
- 3) dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych – 1 miejsca na 4 zatrudnionych,
- 4) dla obiektów handlowych za wyjątkiem obiektów wielkopowierzchniowych a także: biur, urzędów, przychodni zdrowia – 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej obiektu,
- 5) dla obiektów użyteczności publicznej takich jak: kina, lokale rozrywkowe, kościoły, sale widowiskowe - 30 miejsc na 100 miejsc w obiektach,
- 6) dla obiektów sportowych, bibliotek – 30 miejsc na 100 użytkowników,
- 7) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 30 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
- 8) szkoły, przedszkola, żłobki – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
- 9) hotele, motele, pensjonaty – 30 miejsc na 100 łóżek.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§112

Zaopatrzenie w energię elektryczną powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego układu sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz jego modernizację,
- 2) sukcesywną rozbudowę systemu elektroenergetycznego odpowiednio do występowania zapotrzebowania na energię elektryczną.

§113

Zaopatrzenie w wodę powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę przyłączy i nowych odcinków sieci wzdłuż nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych,
- 2) sukcesywne przeprowadzanie remontów i wymiany odcinków istniejącej sieci o złym stanie technicznym,
- 3) na obszarze objętym planem należy zapewnić urządzenia wodne do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

§114

W celu odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do rozbudowanego systemu kanalizacji rozdzielczej z uwzględnieniem pkt. 2 po uzyskaniu niezbędnych parametrów czystości
- 2) w dzielnicy Bobrowniki dopuszcza się budowę kanalizacji ogólnospławnej
- 3) na terenach nie objętych czasowo systemem kanalizacji miejskiej dopuszcza się możliwość tymczasowego zastosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych wraz z prowadzeniem monitoringu ich szczelności, lub przyjęcia innego sposobu odprowadzania i oczyszczania ścieków zgodnie z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska,
- 4) budowę nowych odcinków sieci wzdłuż nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych.

§115

W celu odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się:

- 1) ścieki przemysłowe przed odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego wymagają uzyskania niezbędnych parametrów czystości zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających,
- 2) na terenach oznaczonych w planie symbolami: **1ST-PI**, od **1R-PI** do **3R-PI**, **1S-PI**, **1B-PI**, od **1R-PUI** do **3R-PUI**, **1S-PUI**, od **1B-PUI** do **6B-PUI** dopuszcza się realizację oczyszczalni ścieków dla potrzeb prowadzonej działalności.

§116

W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

Odprowadzanie wód deszczowych docelowo do rozbudowanego systemu kanalizacji rozdzielczej z dopuszczeniem odprowadzenia wód do systemu kanalizacji ogólnospławnej w dzielnicy Bobrowniki. Dopuszcza się zastosowanie systemów rozsączania , retencji i magazynowania wód deszczowych.

§117

Zaopatrzenie w gaz powinno odbywać się poprzez podłączenie do istniejących, bądź projektowanych sieci zgodnie z warunkami określonymi przez ich dysponenta.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę istniejących sieci gazowych dla potrzeb nowoprojektowanych terenów mieszkaniowych i usługowych,
- 2) sukcesywne przeprowadzanie remontów i modernizacji sieci istniejących o złym stanie technicznym.

§118

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) Ogrzewanie budynków winno odbywać się ciepłymi systemami proekologicznymi.
- 2) Dopuszcza się zapewnienie dostaw energii cieplnej z kotłowni lokalnych opalanych gazem ziemnym, olejem opałowym lekkim lub innym paliwem proekologicznym. Zakazuje się wznoszenia niskosprawnych lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.

§119

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

Zagospodarowanie odpadów oraz ich wywóz winien być zgodny z planem gospodarki odpadami obowiązującym w gminie oraz przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki odpadami.

§120

W zakresie obsługi teletechnicznej ustala się:

- 1) Obsługa teletechniczna powinna odbywać się z istniejących bądź projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
- 2) Obowiązuje zakaz instalowania nowych urządzeń radiokomunikacyjnych, w tym anten stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MWI** do **25ST-MWI**, **1B-MWII**, od **1ST-MWIII** do **2ST-MWIII**, od **1ST-MNI** do **27ST-MNI**, od **1R-MNI** do **48R-MNI**, od **1S-MNI** do **27S-MNI**, od **1B-MNI** do **41B-MNI**, **1S-MNII**, od **1ST-MNIII** do **8ST-MNIII**, od **1R-MNIII** do **4R-MNIII**, od **1S-MNIII** do **7S-MNIII**, od **1B-MNIII** do **9B-MNIII**, **1ST-MNIV**, **1S-MNUI**, od **1B-MNUI** do **8B-MNUI**, od **1ST-MNUII** do **4ST-MNUII**, od **1R-MNUII** do **4R-MNUII**, od **1S-MNUII** do **7S-MNUII**, od **1B-MNUII** do **4B-MNUII**.

- 3) Ze względu na ochronę dziedzictwa kulturowego obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej w granicach obszarów ochrony konserwatorskiej obejmujących obiekty nadziemne, a także na obiektach objętych w/w ochroną, o których mowa w rozdz. 6.

Rozdział 10.

Tereny wymagające rewitalizacji

§121

Na rysunku planu oznaczono granice terenów przeznaczonych do rewitalizacji, obejmujące obszar rewitalizacji - osiedle „Przyjaźń” oraz obszar rewitalizacji – Kopalnia i Sztolnia. Zakres działań inwestycyjnych związanych z rewitalizacją terenów został sprecyzowany w Lokalnym Programie Rewitalizacji sporządzonym dla miasta Tarnowskie Góry.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§122

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu miejscowego wynosi:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-UCI**, od **1S-UCI** do **3S -UCI** stawka wynosi 30%,
- 2) dla terenów zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod usługi komercyjne oznaczone na rysunkach planu symbolami: od **1ST-UKI** do **15ST-UKI**, od **1R-UKI** do **9R-UKI**, od **1S-UKI** do **5S-UKI**, od **1B-UKI** do **9B-UKI** stawka wynosi 20%,
- 3) dla terenów obsługi komunikacji samochodowej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1ST-KSI**, **1B-KSI** stawka wynosi 20%,
- 4) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów a także terenów produkcyjno – usługowych oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1ST-PI**, od **1R-PI** do **3R-PI**, **1S-PI**, **1B-PI** oraz od **1R-PUI** do **3R-PUI**, **1S-PUI**, od **1B-PUI** do **6B-PUI** stawka wynosi 20%
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo – usługowej oznaczonej na rysunkach planu symbolami: od **1ST-MNI** do **27ST-MNI**, od **1R-MNI** do **48R-MNI**, od **1S-MNI** do

27S-MNI, od 1B-MNI do 41B-MNI, 1S-MNII, od 1ST-MNIII do 8ST-MNIII, od 1R-MNIII do 4R-MNIII, od 1S-MNIII do 7S-MNIII, od 1B-MNIII do 9B-MNIII, 1ST-MNIV, 1S-MNUI, od 1B-MNUI do 8B-MNUI, od 1ST-MNUII do 4ST-MNUII, od 1R-MNUII do 4R-MNUII, od 1S-MNUII do 7S-MNUII, od 1B-MNUII do 4B-MNUII stawka wynosi 15%,

6) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 - 5 stawka wynosi 5%.

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§123

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją podstawową lub dopuszczalną określoną w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 124

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej miasta.

§ 125

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Tarnowskie Góry.

§ 126

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/-/ Piotr Szczęsny