UCHWAŁA NR …/…/2021
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA
z dnia … … 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Będzina

Rada Miejska Będzina

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

uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”, zwany dalej "planem".

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XVI/103/2019 Rady Miejskiej Będzina z dnia 24 października 2019 r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Będzina dla terenu położonego w dzielnicy Grodziec „Osówka”, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Będzina o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

4. Jeżeli w planie jest mowa o:

1) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12^0;
2) **"elementach niestanowiących głównej geometrii dachów"** – należy przez to rozumieć wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wole oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niż – 30% pow. rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;
3) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem:
   a) schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, facjat, ganków i balkonów na maksymalną odległość – 2 m,
   b) elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m;
4) **"powierzchni zabudowy"** – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy określane w sposób zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm);
5) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć wartość, która wyraża sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych istniejących oraz projektowanych budynków mierzoną po obrysie prostokątnego rzutu na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian poszczególnych kondygnacji budynków;
6) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, sposoby zagospodarowania działek z wyłączeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone w granicach poszczególnych terenów;

7) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
8) **„uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć:
   a) sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych jakie docelowo mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach;
   b) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: budowli infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
   c) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. b w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 40%;
9) **"zieleni zorganizowanej"** – należy przez to rozumieć niepubliczną zieleń, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:
   a) stworzenie warunków do rekreacji,
   b) kształtowanie krajobrazu,
   c) ochrona środowiska.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) granica wydzielenia wewnętrznego;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
6) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
8) **U** – teren zabudowy usługowej;
9) **U-ZZN** – teren zabudowy usługowej lub zieleni zorganizowanej;
10) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
11) **ZZN** – teren zieleni zorganizowanej;
12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
13) **KSg** – teren garaży;
14) **KSg-U** – teren garaży lub zabudowy usługowej;
15) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;
16) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
17) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
18) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
19) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
20) granica pasa technologicznego od sieci elektroenergetycznych WN, SN.

2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym oraz wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica administracyjna miasta;
2) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "GRODZIEC" WK 325, pokłady grup 500 i 600;
3) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "GRODZIEC" WK 325, pokłady grupy 800;
4) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "SATURN" WK 335, pokłady grupy: 400, 500 i 600;
5) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 "ZBIORNIK BYTOM";
6) sieć napowietrzna wysokiego napięcia – 110 kV;
7) sieć napowietrzna średniego napięcia – 20 kV;
8) sieć kablowa średniego napięcia;
9) wnętrzowa stacja trafo;
10) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN100 2,5 MPa (odgałęzienie DN 500 CN 2,5 MPa relacji Tworzeń - Łagiewniki);
11) granica strefy kontrolowanej gazociągu – DN100 2,5 MPa;
12) granica aglomeracji Będzin.

Rozdział 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 5 ÷ 19 oraz w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §15 uchwały.

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

1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek dopuszcza się:
   a) zachowanie oraz prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, bez możliwości ich rozbudowy i nadbudowy,
   b) prowadzenie robót budowlanych w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością jej zachowania,
   c) wymianę istniejącej zabudowy na nową, przy zachowaniu istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
   d) prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie:
      - 5% – w wypadku wysokości – z możliwością jej pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
      - 10% – w wypadku: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i szerokości elewacji frontowej – z możliwością ich pomniejszenia do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi uchwały,
      - 10% – w wypadku powierzchni biologicznie czynnej – z możliwością jej powiększenia o dowolną wartość,
   e) zachowanie sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie, bez możliwości zwiększania jego zasięgu;
2) maksymalna wysokość sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – 50 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.),
   b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1973);
2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112):
   a) na terenach **MN** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach **MW-U, MN-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
3) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:
   a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,
   b) na terenach: **P-U** oraz **A6.U-ZZU** i **D4.U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW,
   c) na terenach **P-U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW.

4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

5. Nie ustala się wymagań dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.).

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

1) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100, CN 2,5 MPa o szerokości po 15 m z obu stron osi gazociągu, w granicach której podczas zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej ustala się obowiązek uwzględnienia przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640);
2) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu udokumentowanych złóż węgla kamiennego:

a) "GRODZIEC" WK 325, pokłady grup 500 i 600,
b) "GRODZIEC" WK 325, pokłady grupy 800,
c) "SATURN" WK 335, pokłady grupy: 400, 500 i 600;

3) częściowo obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 "ZBIORNIK BYTOM";
4) na obszarze planu nie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 624 z późn. zm.);
5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1973);
6) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.);
2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m^2, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – $60^0 \div 120^0$.

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

1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych:
   a) wysokiego napięcia – 110 kV po 20 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
   b) średniego napięcia – 20 kV po 7,5 m w każdą stronę od osi linii mierząc poziomo i prostopadle,
   c) w ich zasięgu ustala się:
      - nakaz ich uwzględnienia w wypadku zabudowy i zagospodarowywania działek oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
      - zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnych z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1973).

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

1) ustalenia dotyczące szerokości terenów dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe" §14 i §15 uchwały nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi trójkątami widoczności, ścięć na zakrętach oraz placów do zawracania samochodów;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;
3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
   b) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych,
   c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi,
   d) nakaz uwzględnienia wymogów wynikających z ustanowienia aglomeracji Będzin uchwałą Nr XXIX/223/2020 Rady Miejskiej Będzina z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Będzin (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2020 r., poz. 9411);
4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) podłączenie działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi,
   b) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania,
   c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną wysokiego i średniego napięcia liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi,
   b) zasilanie w energię elektryczną niskiego napięcia kablami ziemnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
   a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
   b) nakaz uwzględnienia Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r., w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2017 r., poz. 2624);
8) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 888 z późn. zm.).

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

Rozdział 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu E10.MW-U ustala się przeznaczenie pod:
1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
2) zabudowę usługową.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) budowle infrastruktury technicznej,
   e) urządzenia budowlane,
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
      - 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,
      - innej – 5 m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 1,2,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,6,
   b) minimalna – 0,1;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20 m;
7) główna geometria dachów – dachy płaskie;
8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m^2.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 500 m^2;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 18 m.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) stacji kontroli pojazdów;
7) stacji paliw;
8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
9) warsztatów samochodowych;
10) myjni samochodowych;
11) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A4.MN, A8.MN, A10.MN, B1.MN, B2.MN, B4.MN, B6.MN, D3.MN, E3.MN, E5.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) budowle infrastruktury technicznej,
   e) urządzenia budowlane,
   f) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy w układzie:
   a) wolno stojącym i bliźniaczym na terenach: **A4.MN, A8.MN, A10.MN, B1.MN, B2.MN, B4.MN, B6.MN**,
   b) wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym na terenach: **D3.MN, E3.MN, E5.MN**;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
   b) innej – 5 m;
5) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,2,
   b) minimalna – 0,1;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) w zabudowie: wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 20 m;
9) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;
10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

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

1) wolno stojącym – 600 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) bliźniaczym – 400 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
3) szeregowym – 250 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną).

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

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
   a) wolno stojącym – 600 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
   b) bliźniaczym – 400 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
   c) szeregowym – 250 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu w układzie:
   a) wolno stojącym – 18 m,
   b) bliźniaczym – 14 m,
   c) szeregowym – 9 m.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) stacji kontroli pojazdów;
7) stacji paliw;
8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
9) warsztatów samochodowych;
10) myjni samochodowych;
11) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A3.MN-U, E1.MN-U, E7.MN-U, E8.MN-U, E11.MN-U ustala się przeznaczenie pod:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) budynki gospodarcze,
   b) obiekty małej architektury,
   c) dojścia i dojazdy,
   d) miejsca do parkowania,
   e) garaże,
   f) budowle infrastruktury technicznej,
   g) urządzenia budowlane,
   h) zieleń urządzona;
2) lokalizowanie zabudowy w układzie:
   a) wolno stojącym i bliźniaczym na terenach: **A3.MN-U**, **E1.MN-U**,
   b) wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym na terenach: **E7.MN-U, E8.MN-U, E11.MN-U**;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
      - 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
      - innej – 5 m;
5) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,2,
   b) minimalna – 0,1;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
   a) z funkcją mieszkalną (w tym jednego segmentu) w zabudowie: wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej – 20 m,
   b) budynku niemieszkalnego – 25 m;
9) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;
10) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę,
   c) materiałów transparentnych;
11) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
   c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
   d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,
   e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

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

1) w układzie:
   a) wolno stojącym – 600 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
   b) bliźniaczym – 400 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
   c) szeregowym – 250 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną);
2) pod zabudowę wyłącznie usługową – 1000 m^2.

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

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
   a) w układzie:
      - wolno stojącym – 600 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
      - bliźniaczym – 400 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
      - szeregowym – 250 m^2 (pod jeden budynek z funkcją mieszkalną),
   b) pod zabudowę wyłącznie usługową – 1000 m^2;
2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu:
   a) pod zabudowę z funkcją mieszkalną w układzie:
      - wolno stojącym – 18 m,
      - bliźniaczym – 14 m,
      - szeregowym – 9 m,
   b) pod zabudowę wyłącznie usługową – 20 m.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) stacji kontroli pojazdów;
7) stacji paliw;
8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
9) warsztatów samochodowych;

10) myjni samochodowych;
11) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: D4.U, E12.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) garaże,
   e) budowle infrastruktury technicznej,
   f) urządzenia budowlane,
   g) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) na terenie **D4.U** 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
   b) na terenie **E12.U** 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
2) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna na terenie **D4.U**:
      - kondygnacji nadziemnych – 1,2,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,6,
   b) maksymalna na terenie **E12.U**:
      - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,2,
   c) minimalna – 0,1;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 100 m;
6) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;
7) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę,
   c) materiałów transparentnych;
8) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
   b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
   c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,
   d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;
7) na terenach: **D4.U** w granicach wydzielenia wewnętrznego A, **E12.U**:
   a) stacji kontroli pojazdów,

b) stacji paliw,
c) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,
d) warsztatów samochodowych,
e) myjni samochodowych.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu A6.U-ZZN ustala się przeznaczenie pod:

1) zabudowę usługową;
2) zieleń zorganizowaną.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) garaże,
   e) budowle infrastruktury technicznej,
   f) urządzenia budowlane,
   g) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 0,8,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,2,
   b) minimalna – 0,1;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50 m;
7) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;
8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę;
9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) stacji kontroli pojazdów;
7) stacji paliw;
8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;
9) warsztatów samochodowych;
10) myjni samochodowych;
11) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.P-U, C2.P-U, C3.P-U ustala się przeznaczenie pod:

1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;

2) zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) garaże,
   e) budowle infrastruktury technicznej,
   f) urządzenia budowlane,
   g) zieleń urządzona;
3) maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje nadziemne – 25 m;
2) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 2,4,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 3,
   b) minimalna – 0,01;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenach **A1.P-U, C2.P-U** – 60%,
   b) na terenie **C3.P-U** – 70%;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
5) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
   a) na terenach **A1.P-U, C2.P-U** – 300 m,
   b) na terenie **C3.P-U** – 500 m;
6) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;
7) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę,
   c) materiałów transparentnych;
8) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
   b) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
   c) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
   d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych liczonej bez powierzchni użytkowej magazynów, dla których ustala się 1 miejsce do parkowania na 4 osoby w nich zatrudnione,
   e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   f) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących, wbudowanych w bryłę budynku: produkcyjnego, składowego, magazynowego lub usługowego.

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

1) związanych z gospodarowaniem odpadami;
2) handlu opałem;
3) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się powiązanie działek z komunikacyjnym układem zewnętrznym:

1) do terenu **A1.P-U** ustala się zakaz wykonywania powiązań komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów samochodowych z terenami **7.KDD**, **8.KDD i A7.KDW** poprzez teren **A5.ZP**;

2) do terenu **C2.P-U** ustala się zakaz wykonywania powiązań komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów samochodowych z terenami **8.KDD**, **9.KDD** i **B5.KDW** poprzez teren **C1.ZP**.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D2.ZZN ustala się przeznaczenie pod zieleń zorganizowaną.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji,
   c) dojścia i dojazdy,
   d) budowle infrastruktury technicznej,
   e) urządzenia budowlane;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli – 5 m;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.ZP, C1.ZP, D1.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) budowle z zakresu usług sportu i rekreacji,
   c) dojścia,
   d) dojazdy z wykluczeniem przewidzianych do obsługi terenów **P-U**,
   e) budowle infrastruktury technicznej,
   f) urządzenia budowlane;
2) zakaz lokalizowania budynków;
3) maksymalna wysokość budowli:
   a) na terenach: **A5.ZP, C1.ZP**:
      - wałów ziemnych – 10 m,
      - pozostałej – 5 m,
   b) na terenie **D1.ZP** – 5 m;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu E6.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) budowle infrastruktury technicznej,
   d) urządzenia budowlane,
   e) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna – 1,
   b) minimalna – 0,1;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku (w tym jednego segmentu) – 10 m;
7) główna geometria dachów – dachy:
   a) płaskie,
   b) jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0;
8) pokrycie oraz kolorystyka dachów dowolne.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu D6.KSg-U ustala się przeznaczenie pod:

1) garaże;
2) zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) dojścia i dojazdy,
   c) miejsca do parkowania,
   d) budowle infrastruktury technicznej,
   e) urządzenia budowlane,
   f) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
   b) w przypadku budowy wyłącznie garaży w granicach działki budowlanej – 5 m;
3) intensywność zabudowy:
   a) maksymalna:
      - kondygnacji nadziemnych – 1,2,
      - kondygnacji nadziemnych i podziemnych – 1,6,
   b) minimalna – 0,1;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) 40%,
   b) w przypadku budowy wyłącznie garaży w granicach działki budowlanej – 100%;
5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
   a) 20%,
   b) w przypadku budowy wyłącznie garaży w granicach działki budowlanej – 0%;
6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 50 m;
7) główna geometria dachów:
   a) dachy:
      - płaskie,
      - jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,
   b) płaskie w przypadku budowy wyłącznie garaży w granicach działki budowlanej;
8) pokrycie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
   a) dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
   b) blachy łączonej na rąbek stojący lub leżący oraz w łuskę,
   c) materiałów transparentnych;
9) kolorystyka dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerwieni, brązu i szarości;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
   a) 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
   b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
   c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte – 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,
   d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
   e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
      - garaży wolno stojących lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) uciążliwych;
2) związanych z gospodarowaniem odpadami;
3) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich;
4) handlu hurtowego;
5) handlu opałem;
6) stacji kontroli pojazdów;
7) stacji paliw;
8) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego;

9) warsztatów samochodowych;
10) myjni samochodowych;
11) związanych ze składkowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDG, 2.KDG, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD ustala się przeznaczenie pod:

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

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) budowle infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia budowlane,
   d) zieleń urządzona;
5) maksymalna wysokość budowli – 15 m.

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

1) dla terenu **1.KDG** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – do 12,5 m;
2) dla terenu **2.KDG** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – do 5 m;
3) dla terenu **3.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30 m;
4) dla terenu **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m ÷ 14 m;
5) dla terenu **5.KDL** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 1 m ÷ 17 m;
6) dla terenu **6.KDD** część szerokości drogi w liniach rozgraniczających – 2 m ÷ 6 m;
7) dla terenu **7.KDD**:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
   b) plac do zawracania samochodów;
8) dla terenu **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m;
9) dla terenu **9.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8,5 m ÷ 12 m;
10) dla terenu **10.KDD**:
   c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m ÷ 9 m,
   a) plac do zawracania samochodów;
11) dla terenu **11.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m ÷ 12 m.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KDW, A7.KDW, A9.KDW, B3.KDW, B5.KDW, D5.KDW, E2.KDW, E4.KDW, E9.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
   a) obiekty małej architektury,
   b) budowle infrastruktury technicznej,
   c) urządzenia budowlane,
   d) zieleń urządzona;
2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

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

1) dla terenu **A2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – do 8 m;
2) dla terenu **A7.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m ÷ 16 m;
3) dla terenu **A9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m;
4) dla terenu **B3.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
5) dla terenu **B5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m;
6) dla terenu **D5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m ÷ 10 m;
7) dla terenu **E2.KDW**:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m,
   b) plac do zawracania samochodów;
2) dla terenu **E4.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m ÷ 7 m;

3) dla terenu **E9.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,5 m.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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