

Wyłożenie: od 25 lutego 2015 r. do 26 marca 2015 r.

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA TYCHY**

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy**

**stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap II, zwany dalej planem.

**§1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1: Przepisy ogólne;

Rozdział 2: Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska i przyrody;

Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

Rozdział 8: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

Rozdział 9: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

## Rozdział 10: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

### §2

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

### §3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 44 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## Rozdział 1

### PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z §6,
  - e) budynek objęty ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć gazowa,
  - e) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - f) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV,
  - g) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV,
  - h) istniejąca stacja transformatorowa,
  - i) odległości cmentarza 50 m, 150 m.

## §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
- 7) **zabudowa** - obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, garażami, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
- 9) **zielenć urządzona** - zielenć ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 10) **odległości cmentarza 50m, 150m** – odległości, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315).

## §6

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

- 1) **1MU - 11MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **1MW - 9MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **1MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 4) **1MN - 8MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **1U - 5U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **1UO** - teren zabudowy usługowej w zakresie oświaty;
- 7) **1UK** - teren zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego;
- 8) **1US - 2US** - tereny sportu i rekreacji;
- 9) **1KS** - teren parkingów;
- 10) **1ZP - 4ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 11) **1Z - 6Z** - tereny zieleni;
- 12) **1ZD** - teren ogrodów działkowych;
- 13) **1WS - 2WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **1E - 2E** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;

- 15) **1KDZ - 2KDZ** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 16) **1KDL - 2KDL** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 17) **1KDD - 5KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

**ROZDZIAŁ 2**  
**PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY**  
**I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU**  
**PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA**  
**PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

**§7**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **1MU - 11MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów,
    - myjni samochodów, w terenach o symbolach: **2MU - 11MU**,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - punktów zbierania i przetwarzania odpadów.
  - b) zabudowa usługowa w terenach o symbolach: **1MU, 6MU, 11MU** z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów,
    - myjni samochodów, w terenach oznaczonych symbolami: **6MU, 11MU**,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - stacji paliw,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykusy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **11MU** - maks. 60%,
  - b) dla terenów o symbolach: **3MU, 5MU, 6MU, 8MU** - maks. 50%,
  - c) dla terenu o symbolu **4MU** - maks. 40%,
  - d) dla terenów o symbolach: **1MU, 2MU, 7MU, 9MU, 10MU** - maks. 35%;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **11MU** - min. 0,05, maks. 1,2,
  - b) dla terenów o symbolach: **3MU, 5MU, 6MU, 8MU** - min. 0,05 maks. 1,
  - c) dla terenu o symbolu **4MU** - min. 0,05, maks. 0,8,
  - d) dla terenów o symbolach: **1MU, 2MU, 7MU, 9MU, 10MU** - min. 0,05, maks. 0,7;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **11MU** - min. 25%,
  - b) dla terenów o symbolach: **3MU, 5MU, 6MU, 8MU** - min. 30 %;
  - c) dla terenów o symbolach: **1MU, 2MU, 4MU, 7MU, 9MU, 10MU** - min. 35 %;
- 7) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących dachów dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
  - c) dopuszczenie dachów płaskich w terenach o symbolach: **3MU, 5MU, 9MU, 10MU**;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 15m, w tym budynków:
    - a) mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych - maks. 10m,
    - b) innych niż wymienione w lit. a oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
  - 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt: 1-8 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    - b) warunku, o którym mowa w pkt. 3 dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącego budynku;
  - 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt: 1-7;
  - 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 8;
  - 12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
  - 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
  - 14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup>.

## §8

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN - 8MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie w terenie o symbolu **8MN** zieleni urządzonej;
- 3) forma zabudowy:
  - a) wolnostojąca lub bliźniacza,
  - b) szeregowa w terenie o symbolu **6MN**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **7MN** - maks. 65%,
  - b) dla terenu o symbolu **5MN** - maks. 50%,
  - c) dla terenów o symbolach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 8MN** - maks. 35%;
- 6) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **7MN** - min. 0,05 maks. 1,3,

- b) dla terenów o symbolach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN** - min. 0,05, maks. 1,0;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **6MN, 7MN** - min. 20%,
  - b) dla terenu o symbolu **5MN** - min. 30%,
  - c) dla terenów o symbolach: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 8MN** - min. 40%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących dachów dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
  - b) dopuszczenie dachów płaskich w terenach o symbolach: **1MN, 6MN**;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym budynków:
  - a) mieszkalnych - maks. 9m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-9 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 4 dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącego budynku;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt: 1-8;
- 12) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych: ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęsł;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup>.

## §9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW - 9MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów,
  - b) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - c) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - d) salonów sprzedaży pojazdów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **1MW - 3MW, 5MW, 8MW** - maks. 25%,
  - b) dla terenów o symbolach: **4MW, 6MW, 7MW, 9MW** - maks. 35%;

- 4) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **4MW** - min. 1,2, maks. 2,
  - b) dla terenów o symbolach: **1MW, 3MW, 6MW** - min. 0,3, maks. 1,1,
  - c) dla terenu o symbolu **7MW** - min. 0,4, maks. 1,3,
  - d) dla terenów o symbolach: **2MW, 5MW** - min. 0,3, maks. 0,8,
  - e) dla terenu o symbolu **8MW** - min. 0,3, maks. 2,5,
  - f) dla terenu o symbolu **9MW** - min. 0,3, maks. 2,8;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków w terenach o symbolach od **1MW** do **3MW** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
  - b) budynków w terenach o symbolach od **4MW** do **9MW** - dachy płaskie;
  - c) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach: **4MW, 8MW, 9MW** - maks. 45m, w tym budynków:
    - mieszkalnych - maks. 40m,
    - innych niż wymienione w tiret pierwsze oraz obiektów małej architektury - maks. 5m,
  - b) dla terenów o symbolach: **1MW, 3MW, 6MW** - maks. 27m, w tym budynków:
    - mieszkalnych - maks. 22m,
    - innych niż wymienione w tiret pierwsze oraz obiektów małej architektury - maks. 5m,
  - c) dla terenów o symbolach: **2MW, 5MW, 7MW** - maks. 21m, w tym budynków:
    - mieszkalnych - maks. 16m,
    - innych niż wymienione w tiret pierwsze oraz obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt: 1-7 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 2 dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącego budynku;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt: 1-6;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 7;
- 10) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>.

## §10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, oznaczonego symbolem **1MWU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych, z wykluczeniem usług w zakresie, o którym mowa w lit. b,
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1, maks. 2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 5) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - min. 20°, maks. 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 21m, w tym budynków:
  - a) mieszkalnych - maks. 16m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a oraz obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 7) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-6 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-5;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 6;
- 8) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>.

## §11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **1U - 5U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) handlu hurtowego, magazynów, składów,
  - c) baz, w terenach o symbolu: **1U, 2U, 4U, 5U**,



- d) myjni samochodów,
  - e) salonów sprzedaży pojazdów,
  - f) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
  - g) stacji paliw;
- 2) dopuszczenie w terenie oznaczonym symbolem **2U** lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
    - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
  - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla terenów o symbolach: **2U, 3U** - maks. 40%,
    - b) dla terenów o symbolach: **1U, 4U, 5U** - maks. 50%;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) dla terenów o symbolach: **2U, 3U** - min.0,1 maks.1,2,
    - b) dla terenów o symbolach: **1U, 4U, 5U** - min.0,25 maks.1;
  - 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min.15%;
  - 7) geometria dachów:
    - a) budynków - dla terenów o symbolach: **1U - 4U** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - min. 15°, maks. 35° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - b) budynków - dachy płaskie;
    - c) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
  - 8) wysokość zabudowy:
    - a) dla terenów o symbolach: **1U, 4U, 5U** - maks. 25m, w tym budynków:
      - usługowych - maks. 20m,
      - innych niż wymienione w lit. a oraz obiektów małej architektury - maks.5m;
    - b) dla terenów o symbolach: **2U, 3U** maks. 27m, w tym budynków:
      - usługowych - maks. 22m,
      - innych niż wymienione w lit. a oraz obiektów małej architektury - maks.5m;
  - 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt: 1-8 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
  - 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt: 1-7;
  - 11) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 8;
  - 12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
  - 13) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 6m<sup>2</sup>.

## §12

**Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie oświaty, oznaczonego symbolem 1UO, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie oświaty;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,10, maks. 0,9;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - min. 15°, maks. 35°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 21m, w tym budynków:
  - a) usługowych - maks. 16m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a oraz obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt: 1-7 dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 2 dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w obrysie istniejącego budynku;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt: 1-6;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 7;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>.

### §13

**Dla terenu zabudowy usługowej w zakresie kultu religijnego, oznaczonego symbolem 1UK, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym i mieszkalnym dla potrzeb parafii;
- 2) dopuszczenie usług w zakresie:
  - a) pomocy społecznej i innych usług związanych z działalnością parafii, w tym handlu detalicznego,
  - b) oświaty i edukacji,
  - c) kultury;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 45%;
- 5) intensywność zabudowy - min. 0,10, maks. 1,35;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
- 7) geometria dachów:
  - a) dachy jednospadowe dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - min. 10°, maks. 42°,
  - b) dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy maks. 35m, w tym budynków:
  - a) usługowych - maks. 20m, z dopuszczeniem dominant typu wieża, dzwonnica,
  - b) innych niż wymienione w lit. a i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej **z zakresu bezprzewodowej łączności** o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 8;
- 11) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy.

#### §14

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzone,
  - c) zabudowa związana z istniejącą hodowlą;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków zaplecza administracyjno - biurowego, socjalnego, technicznego sanitarnego, w tym toalet kontenerowych dla obsługi obiektów, o których mowa w pkt. 1 lit. a,
  - b) lokalizacji obiektów tymczasowych: przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 4 %;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min.70%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – min. 15°, maks. 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 10m, w tym budynków oraz wiat i obiektów małej architektury – maks. 5m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 7;
- 10) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni maks. 4m<sup>2</sup>.

## §15

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **2US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych, w tym kontenerowych o pow. - maks. 50 m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 3%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy - min. 0,001, maks. 0,03;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 70%;
- 7) geometria dachów - kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy - maks 10m, w tym budynków oraz obiektów małej architektury - maks. 5 m;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-7;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 8;
- 11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## §16

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - parkingi terenowe i garaże;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy dla terenów w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,5;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks.14m, w tym budynków i obiektów małej architektury - maks. 9m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt:1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej **z zakresu bezprzewodowej łączności** o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 7;
- 10) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## §17

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP - 4ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych, w tym kontenerowych o pow. - maks. 50m<sup>2</sup> dla pojedynczego budynku, w terenie o symbolu **1ZP, 4ZP**;

- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 2%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks.0,04;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 90 %;
- 6) geometria dachów - kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 10m, w tym budynków i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt 1-6;
- 9) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej:
  - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych,
  - b) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
  - c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §18

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **1Z - 6Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń hydrotechnicznych;
- 4) zakaz lokalizacji nośników i urządzeń reklamowych;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §23 pkt 1, 2, 3 nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wysokość zabudowy i geometrii dachu.

### §19

Dla **terenu ogrodów działkowych**, oznaczonego symbolem **1ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - ogrody działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014, poz. 40);
- 3) geometria dachów - dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - min. 12°, maks. 40°;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 9 m, w tym wysokość budynków - maks. 4m;
- 5) dla **obiektów** infrastruktury technicznej z zakresu **bezwodnej łączności**, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 3,4;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z blachy oraz betonowych pręseł prefabrykowanych;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup>.

### §20

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **1WS - 2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodami opadowymi oraz ochroną przeciwpowodziową,

- b) mostków i kładek,
- c) zieleni urządzonej.

### §21

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki**, oznaczonych symbolami **1E - 2E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenie **1E** - maks. 35%;
- 3) intensywność zabudowy - min. 0,1, maks.1,05;
- 4) zakaz lokalizacji budynków w terenie o symbolu **2E**;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 30m, w tym budynków - maks. 25m;
- 7) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w §26 pkt: 1, 2, 3 nie stosuje się ustaleń o których mowa w pkt. 6;
- 8) geometria dachów - dachy płaskie.

### §22

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KDZ - 2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDZ** - min. 21m, maks. 59m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDZ** - min. 9m, maks. 17m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §23

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KDL - 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDL** - min. 18m, maks. 23m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDL** - min. 12m, maks. 18m;
- 3) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**:
  - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych, wyłącznie dla obsługi czasowych imprez okolicznościowych,
  - b) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
  - c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §24

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KDD - 5KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDD** - min. 10m, maks. 11m,

- b) dla terenu o symbolu **2KDD** - min. 10m, maks. 23m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDD** - min. 10m, maks. 16m,
  - d) dla terenu o symbolu **4KDD** - min. 5m, maks. 13m,
  - e) dla terenu o symbolu **5KDD** - min. 10m, maks. 13m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

##### **§25**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu;
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, przy czym 50% miejsc parkingowych należy lokalizować na poziomie terenu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
  - 4) dla sklepów samoobsługowych do 2 000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - a) 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,
    - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
  - 5) dla usług biurowych, a w szczególności: agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych - 1 miejsce na każde 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 6) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na każdy pokój,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 7) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 8) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 11) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 12) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 14) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz min.1 miejsce;

3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów - min.1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w ust. 2 w formie:
  - 1) parkingów terenowych w obszarze planu;
  - 2) garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki, samodzielnych lub na dachach budynków w terenach o symbolach: **1MW - 9MW, 3U**;
  - 3) garaży wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki w terenach o symbolu: **1MU - 11MU, 1MN - 8MN**.

## ROZDZIAŁ 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### §26

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w zakresie **bezwolności** lokalizacja urządzeń technicznych wolnostojących w postaci masztów antenowych na obszarze planu po za terenami **1MN - 8MN** z dopuszczeniem w obszarze planu lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5m, na budynkach;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynków istniejących na dzień wejścia w życie uchwały sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 80mm, Ø 90mm, Ø 110mm, Ø 150mm, Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm, Ø 350mm, Ø 400mm, Ø 600mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 150mm, Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 500mm, Ø 800mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm, Ø 300mm, Ø 315mm, Ø 400mm, Ø 800mm, Ø 1000mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw z:
  - a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z kolektorów: 2 x Ø 250mm, 2 x Ø 350mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,



- b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
  - c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
  - d) odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- b) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
  - c) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw - z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 50mm, Ø 63mm, Ø 65mm, Ø 80mm, Ø 90mm, Ø 100mm, Ø 110mm, Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm, Ø 300mm, Ø 315mm, Ø 350mm, Ø 400mm, Ø 500mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie telekomunikacji – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

### §27

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w Rozdziale 2,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w Rozdziale 4;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
  - a) w terenach o symbolach: **1MW - 9MW, 1MWU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) w terenach o symbolach: **1MN - 8MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) w terenach o symbolach: **1MU - 11MU** jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
  - d) w terenie o symbolu **1UO** jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) w terenach o symbolach: **1ZD, 1US, 2US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## ROZDZIAŁ 6 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

### §28

1. W obszarze planu zlokalizowany jest budynek (ul. Myśliwska 90) objęty ochroną konserwatorską na mocy planu, oznaczony na rysunku planu.
2. Dla budynku o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ustala się ochronę geometrii dachu, detalu architektonicznego, elewacji z cegły od strony drogi publicznej;
  - 2) nakaz stosowania dachówki ceramicznej dla pokryć dachowych;
  - 3) zakaz nadbudowy budynku;
  - 4) nakaz zachowania na elewacji od drogi publicznej podziałów stolarki okiennej oraz rozmieszczenia otworów okiennych.

### Rozdział 7

## GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

### §29

Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin - węgla kamiennego Kobiór-Pszczyna.

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

### §30

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego -  $90^{\circ}$  z tolerancją 15%;
- 2) dla terenów o symbolach **1MU - 11MU**:
  - a) szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy bliźniaczej min. 8m,
    - dla zabudowy wolnostojącej min. 18m,
  - b) powierzchnia działek:
    - dla zabudowy bliźniaczej - min. 600m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wolnostojącej - min. 800m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach **1MN - 8MN**:
  - a) szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy szeregowej – min. 8m,
    - dla zabudowy bliźniaczej min. 8m,
    - dla zabudowy wolnostojącej min. 18m,
  - b) powierzchnia działek:
    - dla zabudowy szeregowej - min. 600m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - min. 600m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wolnostojącej - min. 800m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach **1MW - 9MW**:

- a) szerokość frontów działek - min. 40m,
- b) powierzchnia działek - min. 1500m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów o symbolach **1U - 5U**:
  - a) szerokość frontów działek - min. 20m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1000m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenu o symbolu **1UO i 1UK**:
  - a) szerokość frontów działek - min. 22m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1400m<sup>2</sup>;
- 7) dla terenów o symbolu **1US i 2US**:
  - a) szerokość frontów działek - min. 45m,
  - b) powierzchnia działek - min. 2500m<sup>2</sup>;
- 8) dla terenu o symbolu **1KS**:
  - a) szerokość frontów działek - min. 25m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1000m<sup>2</sup>.

## **ROZDZIAŁ 9 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§31**

Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

## **ROZDZIAŁ 10 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§32**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§33**

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