UCHWAŁA NR ……/……/17

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. 2017 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zm.), oraz art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015, poz. 774 z późn. zm.), 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 ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach – etap I 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Katowicką, Zwierzyniecką oraz Pod Lasem w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§ 1.

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych;
   8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zm.).

§ 2.

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 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 oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 111,2 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr XXXXVIII/787/14 z dnia 6 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Katowickiej, rzeki Mlecznej, kompleksu leśnego oraz ulicy Pod Lasem i Zwierzynieckiej w Tychach.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu,
   e) symbole literowe terenów oraz z numery wyróżniające je spośród innych terenów zgodnie z §6 oraz na rysunku planu;
2) informacyjne:
   a) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV,
   b) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20 kV,
   c) granice terenu górniczego „Murcki I",
   d) granice udokumentowanych pokrywających się złóż kopalin:
      - „Murcki" WK 319 – węgla kamiennego i metanu,
      - „Murcki" MW 6691 – metanu,
   e) stanowisko archeologiczne nr AZP 100-47/17,
   f) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o przekroju Ø600,
   g) istniejący rów odprowadzający wody deszczowe.

§ 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 literowym i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury oraz części budynków tj. gzymsy, zadaszenia nad wejściami, okapy, balkony, tarasy, wykusze, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12º;
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422);
7) **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 najniżej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
8) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
10) **usługi drobne** - usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, zakłady opieki zdrowotnej, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
11) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, administracji publicznej;

12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie.

§ 6.

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

1) **MN1** – **MN17** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1** – **MU11** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UM1** – **UM3** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) **U1** – **U5** – tereny zabudowy usługowej;
5) **UO1** – teren zabudowy usług społecznych;
6) **PU1** – **PU3** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
7) **RM1** – **RM4** – tereny zabudowy zagrodowej;
8) **R1** – **R5** – tereny rolnicze;
9) **Z1** – teren zieleni;
10) **ZL1**, **ZL2** – tereny lasów;
11) **E1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
12) **Kd1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej;
13) **KS1** – teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
14) **KDL1** – **KDL3** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
15) **KDD1** – **KDD10** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
16) **KDW1** – **KDW3** – tereny dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU

§ 7.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **MN1 – MN17** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych i usług biurowych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) 25% – dla terenów o symbolach: **MN1** i **MN2**,
   b) 30% – dla terenów o symbolach: **MN3** – **MN9**,
   c) 35% – dla terenów o symbolach: **MN10** – **MN17**;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) 250 m² – w zabudowie wolnostojącej,
   b) 125 m² – w zabudowie bliźniaczej;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) 50% – dla terenów o symbolach: **MN1** i **MN2**,
   b) 45% – dla terenów o symbolach: **MN3** – **MN9**,

c) 40% – dla terenów o symbolach: **MN10** – **MN17**;

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,
      - na terenach o symbolach: **MN11, MN13, MN15** – **MN17** dopuszczenie dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych o dachach płaskich – 7,5 m,
   b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach o symbolach:
   a) **MN1** – **MN9**:
      - 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 450 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
   b) **MN10** – **MN17**:
      - 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
      - 350 m² – dla zabudowy bliźniaczej;
17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
18) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
19) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe z wykluczeniem:
      - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      - stacji paliw,

- sprzedaży i wynajmu pojazdów,
- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

d) warunków, o którym mowa w **pkt 8**, **10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

20) dla terenu oznaczonego symbolami **MN11** i **MN17**, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 8.

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej** oznaczonych symbolami **MU1 – MU11** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
      - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      - stacji paliw,
      - sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,
      - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   c) zabudowa usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych i usług biurowych;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) 35% – dla terenów o symbolach: **MU1** i **MU3**, **MU8** – **MU11**,
   b) 40% – dla terenów o symbolach: **MU4** – **MU7**;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) 250 m² – w zabudowie wolnostojącej,
   b) 125 m² – w zabudowie bliźniaczej;
6) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) od 0,1 do 0,9 – dla terenów o symbolach: **MU1 i MU3**,
   b) od 0,1 do 1,0 – dla terenów o symbolach: **MU4** – **MN11**;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 35%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      - na terenach o symbolach: **MU4 – MU10** dopuszczenie dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, o dachach płaskich – 7,5 m,
   b) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach płaskich – 8 m,

c) mieszkalnych, o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9 m,
d) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,
e) innych niż wymienione w **lit. a - d**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;

10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach o symbolach:
a) **MU1**, **MU2**, **MU7** – **MU11**:
- 800 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
- 450 m² – dla zabudowy bliźniaczej,
b) **MU3** – **MU6**:
- 600 m² – dla zabudowy wolnostojącej,
- 350 m² – dla zabudowy bliźniaczej;
17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
18) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
19) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków o których mowa w **pkt 8-10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9.

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonych symbolami **UM1 – UM3** ustala się:

1) przeznaczenie:
a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
- hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
- stacji paliw,
- sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług o których mowa w lit. a;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – 350 m²;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,9;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
8) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      - dachy płaskie,
   b) wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich;
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach płaskich – 8 m,
   b) mieszkalno-usługowych lub usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) 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, o których mowa w **pkt 1-11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków, o których mowa w **pkt 8, 10** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

17) dla terenu oznaczonego symbolem **UM3** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 10.

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **U1** i **U2** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
   b) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury – dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych o dachach płaskich – 8 m,
   b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-6**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunków, o których mowa w **pkt 6, 8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11.

Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **U3** – **U5** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
   a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
   b) stacji paliw,
   c) wynajmu pojazdów wolnobieżnych,
   d) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%;
6) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy płaskie,
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 35 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych o dachach płaskich – 8 m,
   b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunków, o których mowa w **pkt 6,8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12.

Dla **terenu zabudowy usług społecznych** oznaczonego symbolem **UO1** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usług społecznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 2;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość:
   a) budynków - 12 m,
   b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - 6 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym lub kolorze naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy;
12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m²;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
15) 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, o których mowa w **pkt 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków, o których mowa w **pkt 6,8** – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

16) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z **Rozdziałem 6**.

§ 13.

Dla **terenów zabudowy produkcyjno-usługowej** oznaczonych symbolami **PU1 – PU3** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, magazyny i składy, z wykluczeniem:
   a) baz transportowych,
   b) stacji paliw,
   c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
   d) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **PU1** – 50%,
   b) dla terenu o symbolu **PU2** – 40%,
   c) dla terenu o symbolu **PU3** – 35%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **PU1** – 15%,
   b) dla terenu o symbolu **PU2** – 25%,
   c) dla terenu o symbolu **PU3** – 30%;
6) geometria dachów – dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych, o dachach płaskich – 8 m,
   b) usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – 9,5 m,
   c) produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych o dachach płaskich – 9 m,
   d) produkcyjnych lub produkcyjno-usługowych o dachach innych niż wymienione w **lit. c** – 10,5 m,
   e) innych niż wymienione w **lit. a – d,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury - 6 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 4 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które:

a) nie spełniają któregokolwiek z wymagań w zakresie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych planu – dopuszcza się termomodernizację lub przebudowę,
b) naruszają nieprzekraczalną linię zabudowy – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) nie spełniają warunków, w zakresie geometrii i kolorystyki dachów – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14.

Dla **terenów zabudowy zagrodowej** oznaczonych symbolami **RM1-RM4,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
   b) zabudowa usługowa w zakresie agroturystyki;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy pojedynczego budynku:
   a) gospodarczego – 600 m²,
   b) inwentarskiego – 200 m²;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,75;
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
7) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość:
   a) budynków – 10 m,
   b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które:

a) nie spełniają któregokolwiek z wymagań w zakresie przeznaczenia, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych planu – dopuszcza się termomodernizację lub przebudowę,
b) naruszają nieprzekraczalną linię zabudowy – dopuszcza się nadbudowę części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) nie spełniają warunków, w zakresie geometrii i kolorystyki dachów – dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15.

Dla **terenów rolniczych** oznaczonych symbolami **R1 – R5** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) tereny rolnicze,
   b) dla terenu **R2** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach hodowlanych związanych z hodowlą koni;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,05 do 0,5;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe, wielospadowe albo pulpitowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy:
8) dla terenu **R2** – 15 m, w tym maksymalna wysokość:
   a) budynków – 10 m,
   b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
9) dla terenów nie wymienionych w **lit. a** – 12 m;
10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
11) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garaży lub tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy od strony dróg publicznych;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
15) na terenach nie wymienionych w **pkt 1 lit. b** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg

rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu.

§ 16.

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **Z1** ustala się:

1) przeznaczenie - zieleń;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy.

§ 17.

Dla **terenów lasów** oznaczonych symbolami **ZL1, ZL2** ustala się:

1) przeznaczenie – las;
2) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami Ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (Dz. U. z 2015, poz. 2100 z późn. zm.), w tym planem urządzenia lasu.

§ 18.

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki** oznaczonego symbolem **E1** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99 %;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, w tym budynków – 5 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt 1 – 4**.

§ 19.

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej** oznaczonego symbolem **Kd1** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji deszczowej;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 99 %;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 1;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1 %;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym wysokość budynków – 5 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§ 20.

Dla terenu **komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS1** ustala się:

1) przeznaczenie – parkingi terenowe;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2 %;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym obiektów małej architektury – 5 m;
4) geometria dachów – dowolna;
5) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
6) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 21.

Dla **terenów dróg publicznych klasy lokalnej** oznaczonych symbolami **KDL1 – KDL3** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDL1** – od 7,5 m do 43,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2** – od 9,5 m do 27,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDL2** – od 4 m do 34 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 22.

Dla **terenów dróg publicznych klasy dojazdowej** oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD10** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** – od 11,5 m do 31 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** – od 11 m do 32 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** – od 5,5 m do 16 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4** – od 5 m do 20 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5** – od 5,5 m do 16 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6** – od 7 m do 32 m,
   g) dla terenu o symbolu **KDD7** – od 10 m do 12 m,
   h) dla terenu o symbolu **KDD8** – od 8 m do 20,5 m,
   i) dla terenu o symbolu **KDD9** – od 6 m do 14,5 m,
   j) dla terenu o symbolu **KDD10** – od 4 m do 13 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 23.

Dla **terenów dróg wewnętrznych** oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW3** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1** – od 5,5 m do 12,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2** – od 10 m do 20,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3** – od 8 m do 15 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

ROZDZIAŁ 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla sklepów samoobsługowych:
      a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy;
   4) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   5) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   7) dla szkół oraz usług społecznych w zakresie edukacji i pomocy społecznej:
      a) 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   9) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi;
   12) dla stacji kontroli pojazdów - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
   13) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   14) dla hurtowni, magazynów i składów:
      a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej;
   15) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   16) dla obiektów produkcyjno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na 2 stanowiska pracy,

17) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Dla usług i handlu nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług i handlu.

5. O ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2, 3**, w formie:
   1) parkingów terenowych;
   2) garaży nadziemnych, podziemnych oraz wbudowanych w budynki.

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

§ 25.

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie bezprzewodowej łączności dopuszczenie lokalizacji:
   a) na terenach o symbolach: **MN1 – MN18**, **MU1 – MU7**, **RM1**, **RM2, RM4** wyłącznie urządzeń technicznych na budynkach, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
   b) na terenach o symbolach: **MU8 – MU11**, **UM1 – UM3, UO1, PU1 – PU3** wyłącznie urządzeń technicznych na budynkach, na konstrukcjach wsporczych,
   c) na terenach nie wymienionych w **lit. a**, **b**, w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 500 mm, Ø 1600 mm oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm oznaczonych na rysunku planu,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;

6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
   a) odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 250mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła,
   b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) z odnawialnych źródeł energii,
   d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu;
8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym:
      - z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia 110 kV, średniego napięcia 20 kV, niskiego napięcia – oznaczonych na rysunku planu,
      - ze stacji transformatorowych, w tym: SN – M806, SN – M0603, SN – M0597,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 25 mm, Ø 50 mm, Ø 60 mm, Ø 63 mm, Ø 160 mm oznaczonych na rysunku planu;
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 (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 250 z póź. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

ROZDZIAŁ 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 26.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.):
   a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1–MN17** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1–MU11** i **UM1–UM3** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

c) na terenie oznaczonym symbolem **UO1** – jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
d) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1 – RM4 –** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 6.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 27.

1. Ustala się ochronę następujących zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:
   1) budynek szkoły przy ul. Katowickiej 102, dla którego ustala się:
      a) zakaz nadbudowy,
      b) nakaz zachowania elewacji z cegły,
      c) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu,
      d) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna typu „karpiówka” w kolorze ceglastym,
      e) nakaz utrzymania pierwotnego rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
      f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz elementów technicznego wyposażenia budynku na elewacjach od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **lit. h**,
      g) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach szyldów o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1,5 m², oraz urządzeń technicznych alarmu i monitoringu;
   2) budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Katowickiej 104, dla którego ustala się:
      a) zakaz nadbudowy,
      b) nakaz zachowania elewacji z cegły, wraz z historycznym wystrojem i detalami architektonicznymi,
      c) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu, ryzalitu i lukarn,
      d) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub blacha w kolorze ceglastym, szarym lub srebrnym,
      e) nakaz utrzymania pierwotnego rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz kształtu i podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
      f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz elementów technicznego wyposażenia budynku na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem **lit. h**,
      g) dopuszcza się umieszczanie na elewacjach szyldów o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1,5 m², oraz urządzeń technicznych alarmu i monitoringu;
   3) budynek mieszkalny przy ul. Wiosennej 12, dla którego ustala się:
      a) zakaz nadbudowy,
      b) nakaz zachowania pierwotnego kształtu dachu, z dopuszczeniem okien połaciowych,
      c) rodzaj pokrycia dachowego – dachówka typu „karpiówka”, w kolorze ceglastym,
      d) zakaz umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych elementów technicznego wyposażenia budynku oraz tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów.

2. W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 100-47/17 – ślad osadnictwa późno średniowiecznego XIV-XV w., oznaczone na rysunku planu, dla którego obowiązują wymagania wynikające z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2014, poz. 1446 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 7.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH

§ 28.

1. W obszarze planu zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, których pokrywające się granice oznaczono na rysunku planu:
   1) „Murcki” WK 319 – węgla kamiennego i metanu, jako kopaliny towarzyszącej;
   2) „Murcki” MW 6691 – metanu.
2. Część obszaru planu objęta jest terenem górniczym „Murcki I”, którego granice oznaczono na rysunku planu.

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

§ 29.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10%;
2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1–MN17**:
   a) minimalna szerokość frontów działek:
      - 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
      - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
   b) minimalna powierzchnia działek:
      - 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
      - 350 m² dla zabudowy bliźniaczej;
3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1-MU11, UM1-UM3, U1-U5**:
   a) minimalna szerokość frontów działek:
      - 16 m dla zabudowy wolnostojącej,
      - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
   b) minimalna powierzchnia działek:
      - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
      - 500 m² dla zabudowy bliźniaczej;
4) dla terenów oznaczonych symbolami: **RM1-RM4, PU1-PU3**:
   a) minimalna szerokość frontów działek – 18 m,
   b) minimalna powierzchnia działek – 800 m².

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

§ 30.

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

ROZDZIAŁ 10.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 32.

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