DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 4 stycznia 2019 r.

Poz. 72

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2019-01-04 13:52:26

UCHWAŁA NR III/61/18
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap I

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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap I, nie narusza 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 pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego 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 terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania 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: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

8) Rozdział 8: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

9) Rozdział 9: Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

10) Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

11) Rozdział 11: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) Rozdział 12: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945).

§ 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 1:10000 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 w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 41,5 ha i stanowi etap pierwszy realizacji Uchwały Nr 0150/XVII/375/08 Rady Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burshego.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granica obszaru planu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) obowiązujące linie zabudowy,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów -zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu,

f) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego,

g) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu,

h) zabytek ruchomy ujęty w Ewidencji Zabytków Ruchomych położonych na terenie miasta Tychy,

i) zabytkowy cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w., ul. Nowokościelna, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,

j) strefa (sow) - obniżonej wysokości budynków,

k) strefa sanitarna cmentarza - 50 m,

l) strefa sanitarna cmentarza - 150 m;

2) informacyjne:

a) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,

b) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków,

c) strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Manderlówka" w Tychach,

d) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV,

e) istniejące stacje transformatorowe,

f) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p-1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p–1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”,

g) tereny w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej,

h) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania.

§ 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 wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

3) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca obligatoryjne usytuowanie lica ściany budynku, z dopuszczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) realizacji poza linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych,

b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 1 m,

c) schodów zewnętrznych, pochylni;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:

a) realizacji poza linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, parkingów terenowych,

b) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,

c) schodów zewnętrznych;

5) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 12˚;

6) **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 niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. wolnostojące szklarnie, altany, szopy);

7) **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. 2015, poz. 1422);

8) **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 poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;

9) **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, drogami wewnętrznymi, garażami, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden lub dwa lokale mieszkalne;

11) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale mieszkalne i lokale użytkowe;

12) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne;

13) **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, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

14) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej;

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

16) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-jezdnych;

17) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.).

§ 6. W planie wyznacza się tereny ograniczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MN1 - MN7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNs1 - MNs7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;

3) **MU1 - MU22** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) **UM1 - UM6** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

5) **MW1 - MW8** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

6) **MWU1 - MWU3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

7) **U1 - U14** – tereny usług;

8) **UO1 - UO2** – tereny usług oświaty;

9) **UK1** – teren kultu religijnego;

10) **P1** – teren obiektów produkcyjnych;

11) **US1** – teren sportu i rekreacji;

12) **ZP1 - ZP11** – tereny zieleni urządzonej;

13) **ZD1** – teren ogrodów działkowych;

14) **ZC1 - ZC3** – tereny cmentarzy;

15) **WS1 - WS5** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

16) **E1 - E3** – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

17) **KDPL1 - KDPL2** – tereny placów publicznych;

18) **KDZ1 - KDZ2** – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej;

19) **KDL1 - KDL5** – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;

20) **KDD1 - KDD10** – tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;

21) **KDX1** – teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;

22) **KDP1 - KDP3** – tereny komunikacji - ciągi piesze;

23) **KDW1 - KDW13** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne;

24) **KS1 - KS4** – tereny komunikacji - parkingi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1-MN7** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2,**

b) dla terenu o symbolu **MN1** - dopuszczenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym;

2) w terenach o symbolach: **MN5-MN7** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

4) obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenach o symbolach: **MN1-MN4, MN7** - maks. 35%,

b) w terenach o symbolach: **MN5, MN6** - maks. 25%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,8;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- w terenach o symbolach: **MN1-MN3, MN7** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie,
- w terenie o symbolu **MN4** - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°, z nakazem zachowania kąta nachylenia połaci dachowej 25° od ul. Burshego oraz kierunku kalenicy równoległej do ulicy Burschego,
- w terenach o symbolach: **MN5, MN6** - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z zakazem zmiany pierwotnej geometrii dachów, z dopuszczeniem lokalizacji lukarn o dachach jednospadowych o kącie nachylenia połaci od 18° do 22°**,**

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;

9) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach: **MN1-MN3, MN7**:

- o dachach płaskich - maks. 8 m,
- o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** - maks. 10,0 m,

b) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach: **MN4-MN6** - maks. 9 m

c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

10) nakaz:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie:

- w terenach o symbolach: **MN1-MN4, MN7** - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

- w terenach o symbolach: **MN5, MN6** - w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków w zakresie materiałów:

- w terenach o symbolach: **MN1-MN4, MN7** - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w terenach o symbolach: **MN5, MN6** - tynków oraz dla cokołu - kamienia naturalnego,

c) stosowania dla elewacji budynków w zakresie kolorystyki:

- tynków oraz płyt włókno-cementowych, w terenach o symbolach: **MN1-MN4, MN7** - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji,

- tynków w terenach o symbolach: **MN5, MN6** - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1013, 1015, 9001-9003, 9010, 9016, tj. odcieni bieli i beżu;

11) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki budowlanej dla budynków w zabudowie bliźniaczej;

12) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy;

13) w terenach o symbolach: **MN5, MN6:**

a) zakaz nadbudowy budynków mieszkalnych,

b) dopuszczenie rozbudowy budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku mieszkalnego;

14) dla budynków istniejących 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 budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** i **pkt 10 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8.**

§ 8. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej**, oznaczonych symbolami: **MNs1-MNs7** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) w terenach o symbolach: **MNs3 - MNs7** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) forma zabudowy - szeregowa;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,2;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- w terenach o symbolach: **MNs1, MNs3, MNs4** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

- w terenach o symbolach: **MNs2, MNs5-MNs7** - dachy płaskie,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;

9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych:

- w terenie o symbolu **MNs1** - maks. 12 m,

- w terenach o symbolach: **MNs3, MNs4** - maks. 10 m,

- w terenach o symbolach: **MNs2, MNs5-MNs7** - maks. 8 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

10) nakaz:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie:

- w terenach o symbolach: **MNs3, MNs4** - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

- w terenie o symbolu **MNs1** - w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

12) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy;

13) w terenach o symbolach: **MNs5-MNs7:**

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków,

b) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z zachowaniem następujących zasad:

- nakaz stosowania kształtu dachu jak w pozostałych budynkach szeregu,

- nakaz stosowania kompozycji i wystroju elewacji jak w pozostałych budynkach szeregu, w tym w zakresie: rozmieszczenia, wielkości otworów okiennych i drzwiowych;

14) dla budynków istniejących 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 8** i **pkt 10 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8.**

§ 9. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 - MU22** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2,**

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2,** z wykluczeniem:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- składów, baz transportowych,
- myjni samochodowych,
- salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- stacji paliw,

c) dla terenu o symbolu **MU19** - dopuszczenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym;

2) w terenach o symbolach: **MU5, MU11**, **MU13, MU14, MU16-MU20, MU22** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenach o symbolach: **MU10, MU11, MU14, MU15, MU16, MU22** - maks. 35%,

b) w terenach o symbolach: **MU1-MU9, MU12, MU13, MU17-MU21** - maks.45%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,0;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- w terenach o symbolach: **MU5, MU11, MU12, MU14, MU17, MU18, MU20, MU22** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie,
- w terenach o symbolach: **MU4, MU6-MU10, MU19, MU21** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- w terenach o symbolach: **MU1-MU3** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°, dachy płaskie;
- w terenach o symbolach: **MU13, MU15, MU16** - dachy płaskie,
- w terenach o symbolach: **MU4-MU6, MU8, MU9, MU12, MU14, MU21** - dopuszczenie stosowania dachów mansardowych ze spadkiem dolnej połaci dachu do 70°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;

9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- w terenach o symbolach: **MU1-MU10, MU12, MU13, MU15, MU16, MU18-MU21** - maks. 12 m,

- w terenach o symbolach: **MU11, MU14, MU17, MU22** - maks. 9 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

10) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§ 35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

12) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy;

13) dla budynków istniejących 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 budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** i **pkt 10 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8.**

§ 10. Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM1 - UM6** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2,** z wykluczeniem:

a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

b) składów, baz transportowych,

c) myjni samochodowych,

d) salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,

e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

f) stacji paliw;

2) w terenach o symbolach: **UM3**, **UM4, UM6** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenach o symbolach: **UM1, UM2, UM6** - maks. 45%,

b) w terenach o symbolach: **UM3, UM4, UM5** - maks. 70%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;

7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks.:

a) w terenach o symbolach: **UM1, UM2, UM6** -1,0,

b) w terenach o symbolach: **UM3, UM4, UM5** - 1,6;

8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych:

- w terenach o symbolach: **UM1-UM5** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°, dachy płaskie,
- w terenie o symbolu **UM6** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, dachy płaskie,
- w terenach o symbolach: **UM2 - UM6** - dopuszczenie stosowania dachów mansardowych ze spadkiem dolnej połaci dachu do 70°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;

9) wysokość zabudowy: maks. 17 m, w tym:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych - maks. 12 m,

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 6 m;

10) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§ 35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,
- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

12) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy;

13) dla budynków istniejących 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 budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** i **pkt 10 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8.**

§ 11. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MW1 -MW8** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem zachowania istniejących lokali użytkowych, z dopuszczeniem zmiany sposobu ich użytkowania na usługi w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) w terenach o symbolach: **MW1, MW2, MW6, MW8** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38;**

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenach o symbolach: **MW1**, **MW2, MW7, MW8** - maks. 30%,

b) w terenach o symbolach: **MW3-MW6** - maks. 40%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,2;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- w terenach o symbolach: **MW1-MW6, MW8** - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°, dachy płaskie,
- w terenie o symbolu **MW7** - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
- dopuszczenie stosowania dachów mansardowych ze spadkiem dolnej połaci dachu do 70°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, dachy płaskie;

8) wysokość zabudowy: maks. 21 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych:

- w terenach o symbolach: **MW1, MW2, MW5, MW7** - maks. 16,0 m,
- w terenach o symbolach: **MW3, MW6** - maks. 12,0 m,
- w terenie o symbolu **MW8** - maks. 8,5 m,
- w terenie o symbolu **MW4** - maks. 10,0 m,
- w terenie o symbolu **MW6** w strefie (sow), oznaczonej na rysunku planu, wysokości budynków - maks. 11,0 m;

b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5,0 m;

9) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§ 35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,
- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

10) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

11) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,

b) garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych,

c) wolnostojących budynków gospodarczych i garaży nadziemnych,

d) parkingów terenowych poza linią zabudowy w terenie **MW6**;

12) dla budynków istniejących 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 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,

c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** i **pkt 9 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7.**

§ 12. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami: **MWU1-MWU3** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z nakazem zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z usługami w zakresie: usług biurowych, usług drobnych, usług społecznych, gastronomi i handlu, z zastrzeżeniem **pkt 2**;

2) w terenach o symbolach: **MWU1-MWU3** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,2, maks. 4,0;

7) geometria dachów:

a) w terenie o symbolu **MWU1** - dachy płaskie,

b) w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°;

8) wysokość zabudowy - maks. 19 m, w tym:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami:

- w terenie o symbolu **MWU1** - maks. 13 m,
- w terenach o symbolach: **MWU2, MWU3** - maks. 14 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

9) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§ 35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7002, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7044, 7047, 9000 - 9003, 9010, 9016, 9018 tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

10) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

11) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych,

c) garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych,

d) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych;

12) dla budynków istniejących 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 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** i **pkt 9 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7.**

§ 13. Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami: **U1 - U3, U5, U7 - U10, U12 - U14** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2,** z wykluczeniem:

a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,

b) składów, baz transportowych,

c) myjni samochodowych,

d) salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,

e) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

f) stacji paliw;

2) w terenach o symbolach: **U1**, **U7-U10, U12** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu **U1** - maks. 73%,

b) w terenach o symbolach: **U2, U7, U9, U13, U14** - maks. 55%,

c) w terenach o symbolach: **U3, U8** - maks. 45%,

d) w terenach o symbolach: **U5, U10, U12** - maks. 30%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,2, maks.:

a) w terenie o symbolu **U1** - 2,2,

b) w terenach o symbolach: **U7, U13, U14** - 1,6,

c) w terenach o symbolach: **U2, U5, U8** - 1,2,

d) w terenach o symbolach: **U3, U9, U10, U12** - 0,8;

7) geometria dachów:

a) w terenach o symbolach: **U2, U3, U8, U9** - dachy płaskie,

b) w terenach o symbolach: **U1, U5** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°,

c) w terenach o symbolach: **U7, U10, U12** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, dopuszczenie stosowania dachów mansardowych ze spadkiem dolnej połaci dachu do 70°,

d) w terenów o symbolach: **U13**, **U14** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, dachy płaskie;

8) wysokość zabudowy: maks. 25 m, w tym:

a) budynków usługowych:

- w terenach o symbolach: **U2, U3, U9** - maks. 6 m,
- w terenie o symbolu **U8** - maks. 11 m
- w terenach o symbolach: **U10, U13** - maks. 12 m,
- w terenach o symbolach: **U1, U7, U12** - maks. 14 m,
- w terenie o symbolu **U14** - maks. 16 m,
- w terenie o symbolu **U5** - maks. 20 m;

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

9) w terenie o symbolu **U9** w przypadku przebudowy budynku usługowego:

a) nakaz zachowania geometrii dachu,

b) nakaz przeszklenia elewacji, od strony ul. Norwida i ul. Starokościelnej na powierzchni nie mniejszej niż 70%;

10) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§ 35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, grafitowym, czarnym lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,
- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

11) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

12) zakaz lokalizacji:

a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,

b) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy

c) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych o elewacji z blachy;

13) dla budynków istniejących 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 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** i **pkt 10 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7.**

§ 14. Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami: **U4, U6, U11** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie: usług biurowych, usług społecznych,

b) dla terenów o symbolach: **U4, U11** - dopuszczenie zamieszkania zbiorowego;

2) w terenach o symbolach: **U6**, **U11** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 38**;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w terenie o symbolu **U6** - maks. 50%,

b) w terenach o symbolach: **U4, U11** - maks. 30%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;

6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 1,2;

7) geometria dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

b) dopuszczenie stosowania dachów mansardowych ze spadkiem dolnej połaci dachu do 70°;

8) wysokość zabudowy: maks. 19 m, w tym:

a) budynków usługowych i zamieszkania zbiorowego – maks. 14 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

9) nakaz, o ile z ustaleń planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **§35**, nie wynika inaczej:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: brązowym, lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

10) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;

11) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) budynków gospodarczych i garaży nadziemnych o elewacji z blachy;

12) dla budynków istniejących 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 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** i **pkt 9 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7.**

§ 15. Dla **terenów usług oświaty**, oznaczonych symbolami: **UO1 - UO2** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 20%,

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;

6) geometria dachów:

a) w terenie o symbolu **UO1** - dachy płaskie,

b) w terenie o symbolu **UO2** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe

o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy - maks. 20 m, w tym:

a) budynków usługowych - maks. 15 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

8) nakaz:

a) realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie - w kolorze: grafitowym brązowym, lub naturalnej dachówki ceramicznej,

b) stosowania dla elewacji budynków:

- w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla 20% powierzchni elewacji,

- w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych - barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki dla 20% powierzchni elewacji;

9) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych o elewacji z blachy;

10) dla budynków istniejących 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 – 7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** i **pkt 8 lit. a** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii i kolorystyki dachów jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6.**

§ 16. Dla **terenu kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **UK1** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:

a) kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,

b) usług społecznych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%,

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 1,2;

6) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,;

7) wysokość zabudowy: maks. 50 m, w tym:

a) budynku kościoła - maks. 50 m,

b) budynków zaplecza mieszkalno-socjalnego i usług społecznych - maks. 12m,

c) budynków innych niż wymienione w **lit a, b**, wiat wolnostojących - maks. 5 m;

8) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży nadziemnych o elewacji z blachy;

9) dla budynków istniejących 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 – 7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynków, zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

10) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6.**

§ 17. Dla **terenu obiektów produkcyjnych**, oznaczonego symbolem **P1** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa produkcyjna w zakresie przemysłu piwowarskiego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;

6) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°, dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy - maks. 21 m, w tym:

a) budynków przemysłowych - maks. 16 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących – maks. 5 m;

8) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6.**

§ 18. Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **US1** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji z dopuszczeniem zaplecza socjalno-technicznego,

b) zieleń urządzona;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;

5) geometria dachów - dachy płaskie;

6) wysokość zabudowy - maks. 10 m, w tym budynków, wiat wolnostojących - maks. 5m;

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5.**

§ 19. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1-ZP11** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zieleń urządzona

b) w terenach **ZP1 - ZP4** - terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) w terenach **ZP1 - ZP4, ZP10** - dopuszczenie obiektów tymczasowych służących do obsługi czasowych imprez okolicznościowych;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;

5) geometria dachów - dowolna;

6) wysokość zabudowy - maks. 5m;

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5.**

§ 20. Dla **terenu zieleni - ogrody działkowe**, oznaczonego symbolem **ZD1** ustala się:

1) przeznaczenie - ogrody działkowe;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 o rodzinnych ogrodach działkowych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2176.);

3) geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy płaskie;

4) wysokość zabudowy - maks. 10 m, w tym budynków, wiat wolnostojących - maks. 5 m;

5) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu**.**

§ 21. Dla **terenów cmentarzy**, oznaczonych symbolami: **ZC1-ZC3** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) cmentarz,

b) zieleń urządzona;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,1;

5) geometria dachów - dowolna;

6) wysokość zabudowy - maks. 9 m;

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3** oraz nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy**.**

§ 22. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1-WS5** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) budowle hydrotechniczne i urządzenia wodne,

c) przepusty, mostki i kładki;

2) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu**.**

§ 23. Dla **terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka**, oznaczonych symbolami: **E1-E3** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,6;

5) geometria dachów - dowolna;

6) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym: budynków, wiat wolnostojących - maks. 5 m;

7) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej.

§ 24. Dla **terenów placów publicznych**, oznaczonych symbolami: **KDPL1, KDPL2** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) plac publiczny,

b) zieleń urządzona,

c) obiekty małej architektury,

d) parkingi podziemne,

e) obiekty tymczasowe, służące do obsługi czasowych imprez okolicznościowych oraz sezonowe obiekty handlowo - gastronomiczne;

f) dopuszczenie utrzymania istniejącego obiektu handlowego w terenie o symbolu **KDPL1**, z możliwością modernizacji lub wymiany kubatury;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;

5) geometria dachów - dowolna;

6) wysokość zabudowy - maks. 5 m;

7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5.**

§ 25. Dla **terenów komunikacji - dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczonych symbolami: **KDZ1, KDZ2** ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w terenie o symbolu **KDZ1** - min. 4 m, maks. 6 m,

b) w terenie o symbolu **KDZ2** - min. 13 m, maks. 36 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 26. Dla **terenów komunikacji - dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami: **KDL1 - KDL5** ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w terenie o symbolu **KDL1** - min. 7 m, maks. 31 m,

b) w terenie o symbolu **KDL2** - min. 9 m, maks. 82 m,

c) w terenie o symbolu **KDL3** - min. 7 m, maks. 14 m,

d) w terenie o symbolu **KDL4** - min. 10 m, maks. 33 m,

e) w terenie o symbolu **KDL5** - min. 8 m, maks. 35 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 27. Dla **terenów komunikacji - dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD1-KDD10** ustala się:

1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w terenie o symbolu **KDD1** - min. 11 m, maks. 60 m,

b) w terenie o symbolu **KDD2** - min. 8 m, maks. 14 m,

c) w terenie o symbolu **KDD3** - min. 7 m, maks. 12 m,

d) w terenie o symbolu **KDD4** - min. 5 m, maks. 9 m,

e) w terenie o symbolu **KDD5** - min. 12 m, maks. 14 m,

f) w terenie o symbolu **KDD6** - min. 10 m, maks. 13 m,

g) w terenie o symbolu **KDD7** - min. 7 m, maks. 9 m,

h) w terenie o symbolu **KDD8** - min. 6 m, maks. 14 m,

i) w terenie o symbolu **KDD9** - min. 8 m, maks. 17 m,

j) w terenie o symbolu **KDD10** - min. 4 m, maks. 10 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 28. Dla **terenu komunikacji - ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego symbolem **KDX1** ustala się:

1) przeznaczenie - ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 3 m, maks. 8 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 29. Dla **terenów komunikacji - ciągów pieszych**, oznaczonych symbolami: **KDP1-KDP3** ustala się:

1) przeznaczenie - ciąg pieszy;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w terenie o symbolu **KDP1** - min. 8 m, maks. 10 m,

b) w terenie o symbolu **KDP2** - min. 2 m, maks. 12 m,

c) w terenie o symbolu **KDP3** - min. 4 m, maks. 20 m.

§ 30. Dla **terenów komunikacji - drogi wewnętrzne**, oznaczonych symbolami: **KDW1-KDW13** ustala się:

1) przeznaczenie - droga wewnętrzna;

2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w terenie o symbolu **KDW1** - min. 3 m, maks. 15 m,

b) w terenie o symbolu **KDW2** - min. 3 m, maks. 8 m,

c) w terenie o symbolu **KDW3** - min. 10 m, maks. 13 m,

d) w terenie o symbolu **KDW4** - min. 5 m, maks. 11 m,

e) w terenie o symbolu **KDW5** - min. 4 m, maks. 20 m,

f) w terenie o symbolu **KDW6** - min. 3 m, maks. 7 m,

g) w terenie o symbolu **KDW7** - min. 3 m, maks. 10 m,

h) w terenie o symbolu **KDW8** - min. 3 m, maks. 11 m,

i) w terenie o symbolu **KDW9** - min. 4 m, maks. 9 m,

j) w terenie o symbolu **KDW10** - min. 3 m, maks. 7 m,

k) w terenie o symbolu **KDW11** - min. 5 m, maks. 18 m,

l) w terenie o symbolu **KDW12** - min. 4 m, maks. 16 m,

m) w terenie o symbolu **KDW13** - min. 4 m, maks. 8 m;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 31. Dla **terenów komunikacji - parkingi**, oznaczonych symbolami: **KS1-KS4** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) parkingi terenowe,

b) w terenie o symbolu **KS2, KS4** - dopuszczenie garaży;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1, maks. 0,6;

6) geometria dachów - dachy płaskie;

7) wysokość zabudowy - maks. 10 m, w tym budynków, wiat wolnostojących - maks. 5 m;

8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki budowlanej;

9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 33**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6.**

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 32. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, z czego co najmniej 50% na poziomie terenu;

3) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej - 0,6 miejsca na mieszkanie;

4) dla moteli, hoteli, pensjonatów:

   a) 1 miejsce na pokój,

   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

5) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

6) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – min. 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

7) dla handlu bez samoobsługi i aptek – min. 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

8) dla handlu z samoobsługą (do 2000 m^2 powierzchni użytkowej):

   a) min. 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,

   b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,

   c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,

   lecz nie mniej niż 2 miejsca;

9) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:

   a) min. 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,

   b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

   c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 500 m^2 powierzchni użytkowej;

10) dla restauracji, kawiarni:

   a) min. 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,

   b) min. 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,

   c) min. 2 miejsca na 3 stanowisk pracy;

11) dla usług w zakresie kultu religijnego:

   a) dla kościołów, kaplic – min. 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej,

   b) dla domów parafialnych – min. 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

12) dla usług w zakresie kultury:

   a) min. 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   b) min. 2 miejsca na 3 stanowisk pracy,

   c) min. 1 miejsce dla autobusu na 200 m^2 powierzchni użytkowej;

13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

   a) 4 miejsca na 1 gabinet,

   b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

14) dla usług oświaty i edukacji:

   a) przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

b) szkół podstawowych – min. 1 miejsce na 75 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,

c) szkół średnich – min. 1 miejsce na 5 uczniów oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska prac;

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

3. Dla usług zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, o której mowa w **§ 35 ust. 5**, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2**, z terenami **KDZ1, KDL1-KDL4, KDD1, KS1, KS3.**

4. 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 2018 r. poz. 2068 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.

5. Ustala się dla usług realizowanych w terenach wyznaczonych w obszarze planu nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości - min. 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

6. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2,** w formie parkingów: terenowych, wbudowanych w budynki, podziemnych.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 33. 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) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;

3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** w terenach o symbolach **MN1-MN7, MNs1-MNs7, MU1-MU22, UM1-UM6, MW1-MW8, MWU1-MWU3, UO1-UO2, UK1** - dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom, dopuszczenie:

a) dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 40 mm, Ø 80 mm, Ø 100 mm Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 180 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej

b) dla terenu oznaczonego symbolem **P1,** dostaw wody z ujęć własnych,

c) przeciwpożarowych zbiorników wodnych;

5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:

a) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej,

b) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:

a) sieci ciepłowniczej,

b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,

c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,

d) odnawialnych źródeł energii,

e) sieci energii elektrycznej;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:

a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, oznaczonych na mapie zasadniczej,

b) odnawialnych źródeł energii,

c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 225 mm 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:**

a) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

b) nakaz postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.)

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 34. W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:

a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz 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,**

c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w **Rozdziale 6**;

2) 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.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2018 r., poz. 799 z późn. zm.):

a) w terenach oznaczonych symbolami: **MN1 - MN7, MNs1 - MNs7,** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW8, MWU1 - MWU3, U4, U11** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) w terenach oznaczonych symbolami: **MU1 - MU22, UM1 - UM6** - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,

d) w terenach oznaczonych symbolami: **UO1 - UO2** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,

e) w terenie oznaczonym symbolem: **ZD1, US1** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 35. 1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:

1) zabytki nieruchome ujęte w rejestrze zabytków:

a) kościół parafialny pod wezwaniem św. Marii Magdaleny wraz z terenem w granicach ogrodzenia - nr A/671/66,

b) budynek przy ul. Damrota 41, ochrona w granicach działki - nr A/1527/93;

2) zabytek ruchomy ujęty w rejestrze zabytków - figura kamienna św. Jana Nepomucena - nr B 465/73,

3) zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną zabytków na mocy planu budynki:

a) przy ul. Damrota: 35, 49, 53, 62, 72, 84, 86 - GEZ II/160 -166,

b) przy ul. Kościuszki: 8 -10, 12, 14, 21, 24, 31, 33, 42, 44, 48, 50, 52, 56, 58 - GEZ II/176 - 188,

c) przy ul. Nowokościelnej: 33, 34, 48, 50, 53, 56, 58 - GEZ II/189 - 195,

d) przy Placu Wolności: 1, 3, 4 - GEZ II/196 - 198,

e) przy ul. Sienkiewicza: 1, 2, 6, 15, 15a, 20, 33 - GEZ II/199 - 204,

f) przy ul. Wieczorka 18 - GEZ III/300;

4) zabytek ruchomy, ujęty w Ewidencji Zabytków Ruchomych położonych na terenie miasta Tychy, objęty ochroną zabytków na mocy planu: krzyż kamienny pochodzący z II poł. XVIII w. usytuowany na alei głównej cmentarza przy ul. Nowokościelnej;

5) zabytkowy cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w. ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty ochroną zabytków na mocy planu przy ul. Nowokościelnej - GEZ IV/1.

2. Dla zabytków nieruchomych i ruchomych, o których mowa w **ust. 1 pkt. 1 i 2**, zastosowanie mają przepisy Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. 2018 r. poz. 2067).

3. Dla budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**, ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz nadbudowy budynków;

2) dopuszczenie przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej;

3) dopuszczenie rozbudowy, za wyjątkiem budynków przy ul. Damrota 49, 72, 86, ul. Nowokościelnej 58, ul. Sienkiewicza 20 oraz Placu Wolności 1, przy uwzględnieniu zasad:

a) zachowanie formy historycznej istniejącego obiektu,

b) rozbudowa budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego;

c) zastosowanie rozwiązań materiałowych analogicznych jak w zabytkowej części, z dopuszczeniem użycia szkła lub betonu elewacyjnego.

4) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu, z dopuszczeniem:

- doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

- zmiany geometrii na dach mansardowy w terenie o symbolu **MW6,** o wysokości w kalenicy do 15,5 m, z uwzględnieniem loggi, pod warunkiem zachowania gzymsu oraz istniejącej lukarny w osi głównej nad wejściem do budynku;

b) kompozycji i wystroju elewacji dla budynków przy ul. Damrota 35, 49, 72, 86, ul. Nowokościelnej 50, 53, 58, ul. Kościuszki 8-10, 21, 24, 31 42-44, 58, ul. Sienkiewicza 6, 15, 15a, 20, Placu Wolności 1, 3, w tym:

- detali architektonicznych,

- pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,

- pierwotnego kształtu, podziału i kolorystyki stolarki okiennej,

- rozwiązań materiałowych wykończenia elewacji;

5) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków, w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7002, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7044, 7047, 9000 - 9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości.

4. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 4,** oraz zabytkowego cmentarza, o którym mowa w **ust. 1 pkt 5**, ustala się:

1) nakaz zachowania,

2) dopuszczenie prac konserwatorskich lub restauratorskich.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, fragmentów zespołu zabudowy Stare Tychy, oznaczoną na rysunku planu.

6. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w **ust. 5,** obejmuje:

1) nakaz zachowania:

a) historycznego rozplanowania ulic: Damrota, Kościuszki oraz Sienkiewicza, oznaczonych symbolami: **KDL1**, **KDL2**, **KDL4,**

b) układu zieleni wysokiej - z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej oraz uzupełnienia nasadzeń, w terenach oznaczonych symbolami: **KDPL1**, **ZP1-ZP4, ZP10**;

2) nakaz utrzymania obiektów projektowanych i modernizowanych w charakterze zabytkowej zabudowy poprzez zachowanie gabarytów oraz geometrii dachów, określonych dla poszczególnych terenów w **Rozdziale 2;**

3) ustalenia, o których mowa w **ust. 2-3**;

4) dla budynków nowo projektowanych i istniejących, nie wymienionych w **ust. 1,** nakaz stosowania na elewacji:

a) w zakresie materiałów - ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła,

b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt włókno-cementowych:

- barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 6019, 6021, 7002, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7044, 7047, 9000 - 9003, 9010, 9016, 9018 tj. odcieni bieli, beżu, żółci, zieleni i szarości,

- dla terenu **P1** barw oznaczonych w palecie kolorów NCS numerami: S 0520-Y10R, S0530-Y10R tj. żółci;

5) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem terenów, oznaczonych symbolami **KDPL1, KDPL2, ZP1-ZP4, ZP10,**

b) wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem lokalizacji nośników reklamy na słupach ogłoszeniowych,

c) na elewacji budynku - tablic i urządzeń reklamowych nie związanych z działalnością prowadzoną w obiekcie;

6) dopuszczenie lokalizacji nośników reklamy wyłącznie w obrębie parteru, tj. poniżej gzymsu pomiędzy pierwszą i drugą kondygnacją nadziemną budynku, lub poniżej pasa podokiennego pierwszego piętra, w postaci:

a) szyldów semaforowych, o powierzchni nie większej niż 0,5 m^2, na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m,

b) liter przestrzennych o wysokości nie większej niż 0,5 m;

7) dopuszczenie lokalizacji szyldów powyżej pierwszej kondygnacji wyłącznie gdy lokal użytkowy usytuowany jest powyżej parteru.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 36. 1. W obszarze planu wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

1) tereny cmentarzy, oznaczone symbolami: **ZC1-ZC3**;

2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **ZP1-ZP11**;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS3**.

4) tereny placów publicznych, oznaczone symbolami: **KDPL1-KDPL2**;

5) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ1-KDZ2, KDL1-KDL5, KDD1-KDD10**;

6) tereny ciągu pieszo - jezdnego i ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **KDX1, KDP1-KDP3**;

7) tereny parkingów, oznaczone symbolami: **KS1, KS3**.

2. Dla obszarów, o których mowa **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2;**

2) nakaz:

a) zapewnienia udogodnień dla osób niepełnosprawnych,

b) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu na którym występują,

c) zapewnienia komunikacji pieszej pomiędzy terenami placów publicznych, oznaczonymi symbolami: **KDPL1-KDPL2**;

3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w terenach oznaczonych symbolami: **KDPL1, KDPL2, ZP1-ZP4, ZP10** zgodnie z zasadami, o których mowa w **§ 19, § 24;**

4) zakaz lokalizacji:

a) wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem lokalizacji słupów ogłoszeniowych;

b) tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach, meblach miejskich i małej architekturze.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 37. 1. W obszarze planu zlokalizowany jest fragment strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Mandrelówka" w Tychach, oznaczony na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 Rozporządzenia Nr 3/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 26 września 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych "Manderlówka" w Tychach (Dz. Urz. Woj. Sla 2013, poz. 5854).

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 38. 1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną cmentarza - 50 m oraz strefę sanitarną cmentarza - 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1,** obowiązują wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U z 1959 r., Nr 52, poz. 315).

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 39. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15%;

2) dla terenów o symbolach: **MN1 - MN7, MU1 - MU22, UM1 - UM6**:

a) szerokość frontów działek - min. 12 m,

b) powierzchnia działek - min. 300 m^2;

3) dla terenie o symbolu: **MNs1 - MNs7**:

a) szerokość frontów działek - min. 6 m,

b) powierzchnia działek - min. 150 m^2;

4) dla terenie o symbolu: **MW1 - MW8, MWU1 - MWU3**:

a) szerokość frontów działek - min. 18 m,

b) powierzchnia działek - min. 1000 m^2;

5) dla terenie o symbolu: **U1 - U14, UO1 - UO2, UK1, P1**:

a) szerokość frontów działek - min. 16 m,

b) powierzchnia działek - min. 300 m^2;

6) dla terenów nie wymienionych w **pkt 1-5** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1,** nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

Rozdział 11.
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

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

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 41. W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **ZC1-ZC3, ZP1-ZP11, WS3, KDPL1-KDPL2, KDZ1-KDZ2, KDL1-KDL5, KDD1-KDD10, KDX1, KDP1-KDP3, KS1, KS3**.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR III/61/18 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 20 GRUDNIA 2018 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POMIĘDZY ULICAMI: MIKOŁOWSKĄ, ZAKĄTEK, NOWOKOŚCIELNĄ, KOŚCIUSZKI, KS. KAPICY, SIENKIEWICZA, BOCZNĄ, KARD. HLONDA I BPA. BURSCHEGO W TYCHACH - ETAP I

RYSUNEK PLANU **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- U - tereny usług
- UO - tereny usług oświaty
- UK - tereny usług kultu religijnego
- P - tereny obiektów produkcyjnych
- US - tereny sportu i rekreacji
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- ZC - tereny cmentarzy
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDPL - tereny placów publicznych
- KDZ - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDX - tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny
- KDP - tereny komunikacji - ciągi piesze
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- KS - tereny komunikacji - parkingi
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego
- zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu
- zabytek ruchomy ujęty w Ewidencji Zabytków Ruchomych położonych na terenie miasta Tychy,
- zabytkowy cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w., ul. Nowokościelna, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
- (sow) - strefa (sow) - obniżonej wysokości budynków
- strefa sanitarna cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna cmentarza - 150 m

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

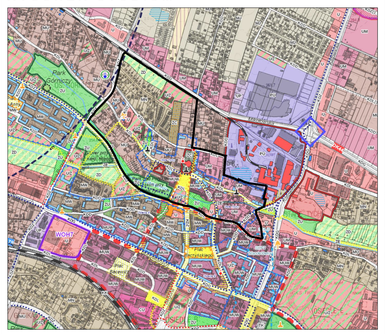
- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków
- zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Manderlówka" w Tychach
- istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV
- istniejące stacje transformatorowe
- strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p -1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcją ochrony przeciwpowodziowej”.
- tereny w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej
- kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania

N

0 25 50 75

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM.

RYSUNEK STUDIUM



OZNACZENIA **SKALA 1 : 10000**

granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego

ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- U - obszary usługowe
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- UZ - obszary usług społecznych z zieleńą urządzoną
- ZU - obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej
- ZC - obszary cmentarzy
- ZD - obszary ogrodów działkowych
- KD... - obszary dróg i ulic w klasach D/G/Z, G, Z, L, D

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA LUB REWALITACJI
WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU

- obszary
- obiekty
- A - wpis A, wpis/pow

OBIEKTY I OBSZARY O WALORACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UJĘCIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW - ZABYTKI NIERUCHOME

- strefa ochronna I - bezwzględnej ochrony konserwatorskiej
- strefa ochronna II - ochrony konserwatorskiej
- ZABYTKOWE CMENTARZE

INNE WARTOŚCI DZIEDZICTWA KULTUROWEGO WSKAZANE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH

- W FORME USTANOWIENIA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ historyczne układy urbanistyczne i krajobrazowe, przemysłowe
- MIEJSCA PAMIĘCI pomnik upamiętniające zdarzenia lub postacie historyczne

PRZESTRZENIE PUBLICZNE
O ZNACZENIU OGÓLNOMIEJSKIM

- główne place miejskie - centrum urbanistyczne
- reprezentacyjne ciągi pieszo-jezdne

O ZNACZENIU LOKALNYM

- PARKI MIEJSKIE I OSIEDLOWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/61/18

Rady Miasta Tychy

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap I

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 czerwca 2018 r. do 17 lipca 2018 r.** projektu *uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach,* wniesiono następujące uwagi:

1) złożone przez osobę fizyczną, w dniu 23 lipca 2018 r. (pismo z dnia 22 lipca 2018 r.), dotyczące:
   a) zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy w terenach o symbolach: **UM3, UM4, UM5** do maksymalnie 73%;
   b) wyłączenia obowiązku wskazania przez inwestora miejsc parkingowych na terenie działki objętej inwestycją;
   c) zapewnienia większej ilości miejsc postojowych poprzez:
      - powiększenie parkingu **KS1** aż do krawędzi ulicy Braterskiej,
      - stworzenie dodatkowego parkingu wydzielając część obszaru **KDPL2**,
      - stworzenie dodatkowych miejsc parkingowych na całym odcinku drogi publicznej **KDZ2** (ul. Bocheńskiego), poprzez zmianę organizacji ruchu, tworząc ulicę jednokierunkową od strony ul. Damrota do ul. Kard. Hlonda;
2) złożone przez osobę prawną, w dniu 2 sierpnia 2018 r. (pismo z dnia 2 sierpnia 2018 r.), dotyczące:
   a) umieszczenia zapisu informującego o bezpośrednim sąsiedztwie terenów **MU18-MU20, U14, MW7, UM5** z zakładem produkcyjnym o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
   b) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy, w terenie o symbolu **P1**, do maks. 40%,
   c) zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, w terenie o symbolu **P1**, do min. 10%,
   d) zmiany geometrii dachów, w terenie o symbolu **P1**, na dachy dwuspadowe lub dachy płaskie,
   e) zmiany zapisu dotyczącego zaopatrzenia w wodę, dopuszczając, w terenie o symbolu **P1**, zaopatrzenie z ujęć własnych oraz w celach przeciwpożarowych - z istniejącego otwartego zbiornika wodnego**,**
   f) zmiany zapisu dotyczącego dopuszczonej kolorystyki na elewacjach w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego,
   g) uwzględnienia istniejącego elementu wystroju elewacji znajdującego się na budynku warzelni Huppmann II, w kontekście zapisów dotyczących reklam na elewacjach;
3) złożone przez osoby fizyczne, w dniu 3 sierpnia 2018 r. (pismo z dnia 22 maja 2018 r.), dotyczące:
   a) przykrycia Potoku Tyskiego na odcinku ulic Braterkiej - Bocheńskiego,
   b) przykrycia Potoku Tyskiego, na odcinku Bocheńskiego - Sienkiewicza,
   c) przeznaczenia terenu pomiędzy ul. Hlonda a Potokiem Tyskim na parking,

d) uwzględnienia w koncepcji parkingów miejsc postojowych dla kurierów i dostawców zlokalizowanych po wschodniej i zachodniej części rynku;

4) złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 6 sierpnia 2018 r. (pismo z dnia 6 sierpnia 2018 r.), dotyczącą uwzględnienia w projekcie planu istniejącego kiosku w terenie o symbolu **ZP2**;

5) złożoną przez osobę fizyczną, w dniu 7 sierpnia 2018 r. (pismo z dnia 7 sierpnia 2018 r.), dotyczącą umieszczenia zapisu umożliwiającego lokalizację na terenach zieleni urządzonej, o symbolu **ZP1** i **ZP3** tężni solankowych;

6) złożoną przez osobę prawną, w dniu 8 sierpnia 2018 r. (pismo z dnia 7 sierpnia 2018 r.), dotyczącą zachowania istniejącego lokalu użytkowego, z dopuszczeniem jego przebudowy, remontu oraz zmiany sposobu użytkowania w zakresie innych usług.

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a** - wskaźnik powierzchni zabudowy podniesiono do 70%;

2) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b,** ponieważ zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego jest określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji. Dodatkowo, Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy ustala standardy w zakresie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla miasta Tychy, które stosuje się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla usług zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w terenach dróg publicznych

3) **odrzucić uwagi**, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c, tiret 1,2,** ze względu na wymagania ładu przestrzennego, w tym kompozycję urbanistyczną i krajobrazową obszaru. Zachowanie terenów zieleni w dolinie Potoku Tyskiego oraz wyznaczenie terenu **KDPL2** (który, z uwagi na wysoki współczynnik powierzchni biologicznie czynnej, połączy funkcję terenów zieleni oraz placu i zapewni możliwość przedłużenia rynku w kierunku Teatru Małego) jest jednym z szczególnych zamierzeń projektu planu miejscowego. Część południową omawianego obszaru przeznaczono na teren drogi publicznej, co umożliwi usytuowanie ciągu miejsc parkingowych. Takie rozwiązania sprzyjają zapewnieniu odpowiedniego środowiska zamieszkania w omawianym terenie oraz ochronie kompozycji urbanistycznej obszaru;

4) **odrzucić jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c, tiret 3,** ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie reguluje organizacji ruchu ulicznego. Powyższe kwestie pozostają w kompetencjach zarządcy ruchu, tj. Wydziału Komunikacji UM Tychy;

5) **przyjąć uwagi**, o których mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a-f;**

6) **odrzucić jako bezzasadną uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit g,** ponieważ według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez reklamę, należy rozumieć upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne. Element z siatki, który znajduje się na elewacji warzelni Huppmann II nie jest nośnikiem reklamy, z tego względu zapisy planu umieszczone w Rozdziale zawierającym zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków go nie dotyczą;

7) **odrzucić jako bezzasadne uwagi**, o których mowa w **ust. 1 pkt 3 lit a, b,** ponieważ dla obszaru Potoku Tyskiego, tj. terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **WS,** plan miejscowy dopuszcza przepusty, mostki i kładki. Konkretne rozwiązania projektowe zostaną wypracowane na etapie ewentualnej koncepcji przebudowy omawianych terenów;

8) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit c,** ze względu na wymagania ładu przestrzennego, w tym kompozycję urbanistyczną i krajobrazową obszaru. Teren ten stanowi szczególnie ważny obszar łączący 2 funkcje o znaczeniu lokalnym - sakralną: kościół pw. Marii Magdaleny oraz kultury: Teatr Mały - stanowi zarówno przedpole kościoła jak i teatru. Z uwagi na powyższe, w projekcie planu teren ten przeznaczony został na plac publiczny z dużą powierzchnią biologicznie czynną, tak aby możliwe było utworzenie atrakcyjnej przestrzeni służącej mieszkańcom. Dodatkowo część południową omawianego obszaru przeznaczono na teren drogi publicznej, co umożliwi usytuowanie ciągu miejsc parkingowych;

9) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit d,** ponieważ dla istniejących lokali usługowych obsługa komunikacyjna zapewniona jest ulicami Braterską i Bocheńskiego. Wyznaczenie miejsc postojowych dla kurierów i dostawców w przestrzeni Rynku jest nie korzystne ze względu na wymagania ładu przestrzennego;

10) **odrzucić uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 4,** ze względu na wymagania ładu przestrzennego, w tym kompozycję urbanistyczną i krajobrazową obszaru. Pod uwagę wzięto ochronę przedpola rynku i kościoła pw. Marii Magdaleny, jako szczególnego obszaru na terenie miasta Tychy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu pozwala jednak wykorzystywać tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem;

11) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w ust. **1 pkt 5**, ze względu na znaczne gabaryty budowli ziemnej jaką jest tężnia solankowa oraz z uwagi na uwarunkowania krajobrazowe obszaru uwaga nie przyjęta, dopuszczone dotychczasowymi zapisami planu są jednak tężnie rozmiaru ogrodowego stanowiące obiekty małej architektury lub traktowane jako urządzenia rekreacji;

12) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 6**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/61/18

Rady Miasta Tychy

z dnia 20 grudnia 2018 r.

Załącznik Nr 3
Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mikołowską, Zakątek, Nowokościelną, Kościuszki, Ks. Kapicy, Sienkiewicza, Boczną, Kard. Hlonda i Bpa. Burschego w Tychach - etap I należy:
   a) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa dróg publicznych w terenach o symbolach: **KDZ1-KDZ2, KDL1-KDL5, KDD1, KDD2, KDD4, KDD8, KDD10,** wraz z urządzeniami budowlanymi oraz oświetleniem,
   b) wydzielenie gruntów, budowa lub przebudowa publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych w terenie o symbolu **KDX1** wraz z urządzeniami budowlanymi;
2) inwestycje wymienione w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;
3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

.