

**UCHWAŁA NR ...../...../19**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY**

**stwierdza,**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków 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, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 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;
  - 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm).

## §2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego 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 zapisanych w planie.

## §3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni około 90,26 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIV/295/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków.

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) 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;
- 5) zabytek nieruchomy - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/281;
- 6) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8;
- 7) strefa (szi) – lokalizacji zieleni izolacyjnej.

### §5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tablic lub urządzeń reklamowych;

- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.);
- 6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935 z późn. zm.);
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego,
  - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie każdego obiektu do najwyższej położonego elementu każdej budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 10) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak: drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzone, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 11) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 13) **zabudowa parków technologicznych** – zabudowa, w której prowadzi się prace badawczo-rozwojowe obejmujące w szczególności badania laboratoryjne, wdrażanie procesów wytwórczych lub przemysłowych, współpracę naukowo-technologiczną;
- 14) **zieleń urządzone** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
- 15) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

## §6

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

- 1) **MN1 – MN22** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MU1 – MU7** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1 – UM4** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **U1 – U13** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **RM1, RM2** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) **RU1** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 7) **Z1 – Z8** – tereny zieleni;
- 8) **R1** – teren rolniczy;
- 9) **WS1 – WS6** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 11) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 12) **KDD1 – KDD9** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 13) **KDW1 – KDW13** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

## ROZDZIAŁ 2 PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

### §7

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN22**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4, MN7, MN8, MN18, MN19, MN21, MN22** – maks. 35 %,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3, MN5, MN6, MN9 – MN17, MN20** – maks. 30 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 – MN2** – min. 35 %,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3 – MN22** – min. 40 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4, MN7, MN8, MN18, MN19, MN21, MN22** – maks. 0,9,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3, MN5, MN6, MN9 – MN17, MN20** – maks. 0,7;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

- dachy płaskie,
- b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących - dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych:
    - o dachach płaskich – maks. 8,0 m,
    - o dachach inne niż płaskie – maks. 9,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) nakaz realizacji połaci dachów innych niż płaskie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
    - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
    - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
    - 5014, 5023, 5024 – odcienie niebieskiego,
    - 7000 – 7005, 7023, 7030 – 7038, 7040, 7042, 7044, 7045 – 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
    - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3 – MN7, MN9 – MN16, MN20**:
  - a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
  - b) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych betonowych pręseł lub blachy;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## §8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - myjni samochodów,
    - salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,

- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - stacji paliw;
- 2) forma zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych: wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 0,9;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1 – MU6** - min. 25 %,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **MU7** – min. 30 %;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
    - o dachach płaskich – maks. 9,0 m,
    - o dachach innych niż płaskie – maks. 10,0 m,
  - b) budynków usługowych i innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
- 12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
    - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
    - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
    - 5014, 5023, 5024 – odcienie niebieskiego,
    - 7000 – 7005, 7023, 7030 – 7038, 7040, 7042, 7044, 7045 – 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
    - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;

- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 16) 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. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem usług o których mowa w **pkt 1 lit. b**,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8, 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją.

## §9

Dla **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM1 – UM4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wykluczeniem:
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - myjni samochodów,
    - salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji paliw;
  - b) zabudowa usługowa z wykluczeniem działalności wymienionych w **lit. a tiret pierwsze – szóste**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 300 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 0,9;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25 °, maks. 35 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    - dachy płaskie,
  - b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowo-mieszkalnych lub usługowych:
    - o dachach płaskich - maks. 9,0 m,

- o dachach innych niż płaskie - maks. 10,0 m,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących - maks. 6,0 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
- 12) nakaz realizowania połączeń dachów dwuspadowych lub wielospadowych w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
  - a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
    - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
    - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
    - 5014, 5023, 5024 – odcienie niebieskiego,
    - 7000 – 7005, 7023, 7030 – 7038, 7040, 7042, 7044, 7045 – 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
    - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem usług o których mowa w **pkt 1 lit. b**,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8, 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją.

## §10

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U1, U10, U13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **U1** – maks. 40 %,
  - b) dla terenów o symbolach: **U10, U13** – maks. 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu o symbolu **U1** – maks. 1,0,
  - b) dla terenów o symbolach: **U10, U13** – maks. 1,2;



- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych – maks. 12,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie 20,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 8 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 16 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## §11

Dla **terenów zabudowy usługowej - parków technologicznych**, oznaczonych symbolami: **U2, U3, U4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa parków technologicznych;
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - hurtowni, magazynów, baz transportowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury lub wiat wolnostojących – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 21,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków parków technologicznych – maks. 16,0 m,
  - b) budynków usługowy – maks. 12,0 m,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b** oraz obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;

- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 8 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 16 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## §12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U5, U6, U7, U11, U12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
  - a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - b) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
  - c) salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
  - d) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - e) stacji paliw;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców w pasie 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

### §13

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **U8, U9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 2,0 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków usługowych – maks. 12,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców w pasie 25 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## §14

Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 40°;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°;
  - c) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych, gospodarczych:
    - o dachach płaskich – maks. 9,0 m,
    - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** – maks. 10,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) nakaz realizowania połaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych budynków mieszkalnych w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) nakaz stosowania dla elewacji budynków mieszkalnych:
  - a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
    - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
    - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
    - 5014, 5023, 5024 – odcienie niebieskiego,
    - 7000 – 7005, 7023, 7030 – 7038, 7040, 7042, 7044, 7045 – 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
    - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7**.

## §15

Dla terenu zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich, oznaczonego symbolem **RU1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodnich,

- b) zabudowa zagrodowa;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 40°;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,
  - b) gospodarczych, produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – maks. 12,0 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 9) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
- 10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 4 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7**.

## §16

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 – Z8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budowli hydrotechnicznych,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 65 %;
- 4) dla dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub rowerowych oraz budowli hydrotechnicznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1, 3** oraz nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m;
- 6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## §17

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **R1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren rolniczy;
- 2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **§ 24**, budowli hydrotechnicznych, dróg wewnętrznych, dróg

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

- 3) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

### §18

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 6,0 m.

### §19

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDZ1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 22,5 m, maks. 41,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §20

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDL1**: min. 22,0 m, maks. 23,5 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 14,5 m, maks. 74,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDL3**: min. 19,5 m, maks. 46,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### §21

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 10,5 m, maks. 27,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 6,0 m, maks. 21,5 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 5,0 m, maks. 27,5 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 5,0 m, maks. 17,5 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 5,0 m, maks. 13,0 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDD6**: min. 8,0 m, maks. 29,0 m,

- g) dla terenu o symbolu **KDD7**: min. 10,0 m, maks. 21,0 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDD8**: min. 10,0 m, maks. 20,0 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDD9**: min. 8,0 m, maks. 20,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
  - 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## §22

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 8,5 m, maks. 21,0 m,
  - b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 6,0 m, maks. 43,0 m,
  - c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 8,0 m, maks. 15,0 m,
  - d) dla terenu o symbolu **KDW4**: min. 8,0 m, maks. 13,0 m,
  - e) dla terenu o symbolu **KDW5**: min. 8,0 m, maks. 19,0 m,
  - f) dla terenu o symbolu **KDW6**: min. 8,0 m, maks. 18,0 m,
  - g) dla terenu o symbolu **KDW7**: min. 6,0 m, maks. 16,0 m,
  - h) dla terenu o symbolu **KDW8**: min. 8,0 m, maks. 19,0 m,
  - i) dla terenu o symbolu **KDW9**: min. 6,5 m, maks. 15,5 m,
  - j) dla terenu o symbolu **KDW10**: min. 5,0 m, maks. 11,5 m,
  - k) dla terenu o symbolu **KDW11**: min. 8,0 m, maks. 14,0 m,
  - l) dla terenu o symbolu **KDW12** - min. 8,0 m, maks. 18,0 m,
  - m) dla terenu o symbolu **KDW13** - min. 8,5 m, maks. 10,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## ROZDZIAŁ 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## §23

- 1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
  - 3) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego realizującego dostawy,
    - c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
  - 4) dla administracji, indywidualnych biur, serwisów naprawczych, poczty – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - 5) dla usług biurowych w obiektach wielofunkcyjnych, a w szczególności: agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce na 2 stanowiska pracy, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 6) dla moteli, hoteli, pensjonatów:

- a) 1 miejsce na każdy pokój,
  - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 7) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 8) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 11) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
  - 12) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na każdy 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
  - 14) dla centrów konferencyjnych:
    - a) 1 miejsce na każde 5 m<sup>2</sup> powierzchni sal konferencyjnych,
    - b) 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej;
  - 15) dla kin - 1 miejsce na każde 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca na każde 1 stanowisko oraz 2 miejsca postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
  - 17) dla stacji paliw:
    - a) 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,
  - 18) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych:
    - a) 2 miejsca na stanowisko obsługi oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 19) dla pozostałych nie wymienionych rodzajów działalności – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (Dz. U. 2018, poz. 2068 z późn. zm.), w miejscach przeznaczonych na postój lub parkowanie pojazdów 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 stanowiska wynosi więcej niż 100.
3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 1, 2** w formie:
- 1) parkingów terenowych, parkingów wielokondygnacyjnych nadziemnych lub podziemnych, parkingów wbudowanych w budynki lub na dachach budynków;



- 2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN22; MU1 – MU7; RM1; RM2; RU1** – dopuszczenie garaży indywidualnych wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki.

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

### **§24**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w zakresie **bezwzrostowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN22, MU1 – MU7, RM1, RM2** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
  - b) w terenach o symbolach: **UM1 – UM4, U1 – U10, RU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
  - c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących masztów antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 80 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
  - a) odprowadzanie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 90 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie,
  - b) dopuszczenie odprowadzania do przydomowych oczyszczalni ścieków albo zbiornika bezodpływowego;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzania do studni chłonnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 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** - 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 z późn. zm.) oraz opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy.

## **ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **§25**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w związku z 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) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN22** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU7, UM1 – UM4** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RU1** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

## **ROZDZIAŁ 6 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW**

### **§26**

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczone na rysunku planu:
  - 1) zabytek nieruchomy - budynek przy ul. Oświęcimskiej 161 objęty ochroną zabytków na mocy planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/281;
  - 2) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne AZP 101-48/1 Jaroszowice, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ V/8.
2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytku nieruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**:
  - 1) nakaz zachowania:
    - a) cegły jako materiału elewacji,
    - b) detali architektonicznych elewacji,
    - c) kształtu i podziału stolarki okiennej elewacji;
  - 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynku przy uwzględnieniu zasad:
    - a) zachowanie geometrii dachu tj. kształtu (dach dwuspadowy) oraz spadku dachu, z zastrzeżeniem **lit .b**,

- b) dostosowanie konstrukcji i geometrii dachu rozbudowywanej części budynku do zabytkowej części budynku,
  - c) nakaz realizacji pokryć połąci dachowych z dachówki w kolorach brązowym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
  - d) nakaz wykonania elewacji rozbudowywanej części budynku z cegły, szkła lub betonu elewacyjnego;
- 3) zakaz nadbudowy budynku.
3. Ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**.
4. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust. 1. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm.).

## **ROZDZIAŁ 7 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§27**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN22**:
    - a) szerokość frontów działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
    - b) powierzchnia działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU7**:
    - a) szerokość frontów działek:
      - w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m,
      - w zabudowie wolnostojącej - min. 16 m,
    - b) powierzchnia działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 600 m<sup>2</sup>,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów o symbolach: **UM1 – UM4, U6, U7, U10, U11, U12**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U8, U9, U13**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;
  - 5) dla terenów o symbolach: **U2 – U4**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 3500 m<sup>2</sup>;
  - 6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 5**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RM1, RM2, RU1, R1**:
    - a) minimalna powierzchnia działek – 10 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontów działek – 5 m;

- 7) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **RM1, RM2, RU1, R1, KDZ1, KDL1 – KDL3, KDD1 – KDD9, KDW1 – KDW13** – kątem położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20 % lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, dróg, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

## **ROZDZIAŁ 8 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§28**

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

## **ROZDZIAŁ 9 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§29**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone następującymi symbolami: **KDZ1, KDL1 – KDL3, KDD1 – KDD9, WS1 – WS6**.

### **§30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§31**

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