UCHWAŁA NR……/……/19
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2019 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – 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. 2019, poz. 506 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), 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) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz 774), 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 położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy", przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – 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 i krajobrazu kulturowego;
   6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7– Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   8) Rozdział 8 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

10) Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 5, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 2000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 61,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/556/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi.

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach, zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem na rysunku planu,
   e) zabytek ruchomy – krzyż kamienny z 1819 r., objęty ochroną na podstawie planu,
   f) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą GEZ V/19,
   g) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,
   h) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;
2) informacyjne:
   a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna" WK 373,
   b) **zz** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
   c) obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,

d) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
e) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV,
f) istniejące stacje transformatorowe.

§ 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 o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
   a) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów zewnętrznych, pochylni, parkingów terenowych,
   b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
4) **dach płaski -** dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
5) **wysokość budynków -** wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.);
6) **wysokość zabudowy -** wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   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 obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
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 r., poz. 1935);
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, tymczasowe obiekty budowlane;
9) **zabudowa -** obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, 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 albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

11) **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;
12) **usługi drobne -** usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, 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, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
13) **usługi społeczne -** należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
14) **usługi biurowe -** usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, zajmujące się ubezpieczeniami, doradztwem inwestycyjnym, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **usługi finansowe -** biura świadczące usługi związane z czynnościami bankowymi, umowami kredytów, inżynierii finansowej;
16) **zieleń urządzona -** zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
17) **kontur budynku -** kontur budynku, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393);
18) **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. 2017 poz. 2062 z późn. zm.).

§ 6

W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **MN1 – MN9 –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1 – MU9 –** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UM1 – UM5 –** tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
4) **MW1 – MW2 –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
5) **U1 – U6 –** tereny zabudowy usługowej;
6) **Z1 – Z3 –** tereny zieleni;
7) **ZC1 –** teren cmentarza;
8) **WS1 – WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
9) **K1 –** teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
10) **KS1 –** teren parkingu;
11) **KS2 –** teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego;
12) **KDGP1 –** teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
13) **KDZ1 –** teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
14) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
15) **KDD1 – KDD3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
16) **KDW1 –** teren komunikacji – droga wewnętrzna.

ROZDZIAŁ 2

PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1–MN9,** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych:
   a) usług drobnych,
   b) usług biurowych,
   c) usług społecznych;
2) w terenie o symbolu **MN3** w strefie sanitarnej cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29**;
3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem:
   a) zabudowy bliźniaczej dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4** – **MN8**,
   b) zabudowy szeregowej dla terenu o symbolu: **MN2,** przy czym łączna długość elewacji jednego szeregu – maks. 40 m;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4** – **MN7** – 35%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 30%,
   c) dla terenu o symbolu **MN9** – 25%;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - 150 m²;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4** – **MN7** – 40%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 45%,
   c) dla terenu o symbolu **MN9** – 50%;
9) geometria dachów:
   a) dla terenów o symbolach: **MN2**, **MN5** – dachy płaskie,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4**:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
      - dachy płaskie,
   c) dla terenów o symbolach: **MN3, MN6** – **MN9** – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych o dachach płaskich – 7,5 m,
   b) mieszkalnych o dachach innych niż płaskie – 8 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b,** obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
    b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
    c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
16) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **w § 25** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **9**;
18) 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** – **10** - 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) warunków określonych w **pkt 9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
19) dla terenu oznaczonego symbolem **MN5** uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 27**;
20) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
21) w zakresie reklam dopuszczenie lokalizacji:
    a) szyldów,
    b) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU8**, ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem:
        - usług społecznych,
        - usług drobnych,
        - usług biurowych;
    b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług, o których mowa w **lit. a**;
2) w terenach o symbolach: **MU1** – **MU4,** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29;**
3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenach o symbolach: **MU3, MU6, MU8**;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - 300 m^2;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;
9) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
      - na terenach o symbolach: **MU3, MU6** – **MU8** dopuszczenie dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
      - dachy płaskie,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich – 8 m,
   b) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie – 9 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
   b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 - odcienie beżu,
   c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;
14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
16) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **9**;
18) 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** – **10** - 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) warunków określonych w **pkt 9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,

d) warunku, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;

19) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
20) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU9**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem:
      - usług społecznych,
      - usług drobnych,
      - usług biurowych;
   b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług, o których mowa w **lit. a**;
2) w terenie o symbolu **MU9** w strefie sanitarnej od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29;**
3) forma zabudowy – wolnostojąca;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - 300 m^2;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;
9) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
      - dachy płaskie,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
10) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie – 9 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a,** obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   d) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
   e) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 - odcienie beżu,

f) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;

14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
16) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **9**;
18) 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** – **10** - 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) warunków określonych w **pkt 9** i **11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
    d) warunku, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;
19) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
20) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 10

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM1** – **UM5**, ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowa z wykluczeniem:
        - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
        - skupu surowców wtórnych w tym złomu,
        - działalności w zakresie przetwarzania odpadów,
        - usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego,
    b) zabudowa usługowo - mieszkaniowa, z zastrzeżeniem **pkt 2**, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a.**;
2) w terenie o symbolu **UM4** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 29**;
3) forma zabudowy – wolnostojąca;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
8) geometria dachów budynków:
    a) usługowo-mieszkalnych, usługowych:
        - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów

uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
- na terenach o symbolach: **UM2** – **UM3** dopuszczenie dachów płaskich,

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

c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;

9) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) usługowo-mieszkalnych, usługowych – 10 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
   b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
   c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
13) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
15) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
16) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **8**;
17) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **9** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków określonych w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
   d) warunku, o którym mowa w **pkt 1** dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;
18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m^2 i o łącznej powierzchni większej niż 2 m^2 w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 11

Dla **terenów zabudowy wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1, MW2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z dopuszczeniem w parterach budynków dla terenu oznaczonego symbolem **MW2** :

a) usług społecznych,
b) usług drobnych,
c) usług biurowych;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **MW1** - 40 %,
   b) dla terenu o symbolu **MW2** - 35 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla terenu o symbolu **MW1** - min. 0,1, maks. 1,8,
   b) dla terenu o symbolu **MW2** - min. 0,1, maks. 1,6;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu **MW1** - 45%,
   b) dla terenu o symbolu **MW2** - 30%;
6) geometria dachów budynków:
   a) mieszkalnych:
      - dla terenu o symbolu **MW1 -** dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami**,**
      - dla terenu o symbolu **MW2** nakaz stosowania dachów płaskich;
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
      - dachy płaskie,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
7) maksymalna wysokość:
   a) zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10 m - dla terenu o symbolu **MW1**,
   b) zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11 m - dla terenu o symbolu **MW2,**
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
8) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
    b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 - odcienie beżu,
    c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;
11) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25,** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **6**;

14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunków określonych w **pkt 6 i 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U1** – **U6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem:
    a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1**, **U6**,
    b) skupu surowców wtórnych, w tym złomu,
    c) działalności w zakresie przetwarzania odpadów,
    d) usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu elektromechanicznego,
    e) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1**, **U6**,
    f) stacji paliw, z wyjątkiem terenu o symbolu **U1**;
2) w terenie o symbolu **U4** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w **§ 29**;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – 40%,
    b) dla terenów o symbolach: **U2** – **U4** – 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – min. 0,1, maks. 1,6,
    b) dla terenów o symbolach: **U2** – **U4** – min. 0,1, maks. 1,4;
6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) geometria dachów:
    a) budynków na terenach o symbolach: **U1**, **U5**, **U6** dachy:
        - dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°,
        - dachy płaskie,
    b) budynków na terenach innych niż wymienione w **lit. a** dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
    c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b** oraz wiat wolno stojących:
        - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
        - dachy płaskie,
    d) obiektów małej architektury – dowolna;
8) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
    a) usługowych:
        - na terenach o symbolach: **U1**, **U6** – 12 m,
        - na terenach o symbolach: **U2** – **U5** – 10 m;
    b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;

9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
10) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **7**;
12) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji, co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
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** – **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) warunków określonych w **pkt 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
    d) warunku, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 30%;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 13

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami: **Z1 – Z3**, ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zieleń,
    b) zieleń urządzona,
    c) dopuszczenie użytkowania rolniczego;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05,
5) geometria dachów – dowolna;
6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 4**,
8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 14

Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) cmentarz,
    b) zieleń urządzona;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
5) geometria dachów – dowolna;
6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, w tym wysokość budynków – 5 m;
7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 4**;
8) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2017 r., poz. 912 z późn. zm.).
9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 15

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS2**, ustala się:
1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) obiektów i urządzeń wodnych,
   b) urządzeń melioracyjnych,
   c) budowli hydrotechnicznych,
   d) obiektów mostowych,
   e) zieleni urządzonej,
3) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, 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;
4) na terenie **WS1** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolem **zz.**

§ 16

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej**, oznaczonego symbolem **K1**, ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 5 m;
6) geometria dachów – dowolna;
7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 17

Dla **terenu parkingu** oznaczonego symbolem **KS1**, ustala się:

1) przeznaczenie – parking terenowy;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
3) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 18

Dla **terenu obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego**, oznaczonego symbolem **KS2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa związana z obsługą publicznego pasażerskiego transportu zbiorowego,
   b) parking terenowy;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 200 m²;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
6) geometria dachów – dowolna;
7) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 25**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 7;**
9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 19

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej przyśpieszonej**, oznaczonego symbolem **KDGP1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej przyśpieszonej;
2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających w obszarze planu – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 12,0 m do 107,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem: **KDZ1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 20,0 m do 44,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 21

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

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu: **KDL1** – od 14,0 m do 29,0 m,
   b) teren o symbolu: **KDL2** – od 12,0 m do 20,0 m,
   c) teren o symbolu: **KDL3** – od 10,0 m do 30,0 m,
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 22

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu: **KDD1** – od 15,0 m do 22,0 m,
   b) teren o symbolu: **KDD2** – od 10,0 m do 14,0 m,
   c) teren o symbolu: **KDD3** – od 9,0 m do 16,0 m,
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 23

Dla **terenu komunikacji – droga wewnętrzna**, oznaczonego symbolem: **KDW1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 10,0 m do 17,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 24

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na cztery mieszkania;
   4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,6 miejsca postojowego na mieszkanie;
   5) dla przedszkoli i żłobków :
      a) 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) min. 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej;
   6) dla szkół podstawowych :
      a) 1 miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce postojowe na 2 pracowników szkoły,
      c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;
   7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe;
   8) dla aptek i handlu bez samoobsługi – 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe rowerowe;
   9) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
      a) 1 miejsce postojowe na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy,

c) 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 500 m^2 powierzchni użytkowej,
d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;

10) dla sklepów samoobsługowych:
a) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
c) 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;

11) dla obiektów handlowo-usługowych:
a) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni handlowej,
b) 1 miejsce postojowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m^2 powierzchni magazynowej,
c) 1 miejsce postojowe na każde 3 stanowiska pracy;

12) dla restauracji, kawiarni:
a) min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;

13) dla barów, klubów – 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej;

14) dla przychodni, gabinetów lekarskich:
a) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce postojowe rowerowe na jeden gabinet;

15) dla szpitali:
a) 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
b) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
c) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
d) 1 miejsce rowerowe na 3 stanowiska pracy;

16) dla usług biurowych indywidualnych – 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

17) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych (biura księgowe, projektowe, kancelarie, instytucje finansowe, ubezpieczenia):
a) 1 miejsce postojowe na 20 m^2 powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem),
b) 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

18) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

19) dla stacji paliw:
a) 1 miejsce postojowe na 30 m^2 powierzchni zabudowy,
b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy.

3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc postojowych wyłącznie w granicach inwestycji lub działki budowlanej.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej.

6. 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 25

1.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** – dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN9**, **MU1** – **MU9, UM1** – **UM5, MW1** – **MW2** - dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
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 istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 160 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) sieci ciepłowniczej,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła zasilanych paliwem gazowym,
   c) odnawialnych źródeł energii,
   d) sieci energii elektrycznej;
8) w zakresie zaopatrzenia **w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności 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 160 mm, Ø 150 mm, Ø 110 mm, Ø 63 mm, Ø 40 mm, Ø 20 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 uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także

zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2019 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 5

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 26

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

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania 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 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (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 2019 r., poz.1396 z późn. zm.):
   a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN9** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU9**, **UM1** – **UM5** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) w terenie oznaczonym symbolami: **MW1, MW2** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
   d) na terenach oznaczonych symbolami : **Z1** – **Z3** i **WS1** – **WS2** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

ROZDZIAŁ 6

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 27

1. W obszarze planu zlokalizowane są:
   1) zabytek ruchomy - krzyż kamienny z 1819 r., objęty ochroną na mocy planu, znajdujący się przy ul. Strzeleckiej, dla którego ustala się zasady ochrony:
      a) zachowanie,
      b) prace konserwatorskie lub restauratorskie;
   2) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, Cielmice - ślad osadnictwa - późnośredniowieczny, nowożytny, epoka kamienia, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZV/19.

2. Ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**.

3. 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. (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm).

ROZDZIAŁ 7

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

§ 28

1. W obszarze planu przebiega granica złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna" WK 373, oznaczona na rysunku planu, oraz zlokalizowane jest udokumentowane złoże węgla kamiennego - „Studzienice" WK 7389.

2. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

3. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem **zz**, o których mowa w **§ 15**, oraz w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 8

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 29

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza - 50 m oraz 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu.

2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady 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. 2019 r., Nr 1473 z późn.zm.).

ROZDZIAŁ 9

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 30

1.Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
   2) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN9**:
      a) minimalna szerokość frontów działek:
         - dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,
         - dla zabudowy bliźniaczej - 11 m,
         - dla zabudowy szeregowej - 7 m,
      b) minimalna powierzchnia działek:
         - dla zabudowy wolnostojącej - 600 m²,
         - dla zabudowy bliźniaczej - 240 m²,
         - dla zabudowy szeregowej - 160 m^2;
   3) dla terenów o symbolach: **MU1** – **MU9, UM1** – **UM5**:
      a) minimalna szerokość frontów działek:
         - dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,

- dla zabudowy bliźniaczej - 12 m,

b) minimalna powierzchnia działek:
   - dla zabudowy wolnostojącej - 800 m²,
   - dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²;

4) dla terenów o symbolach: **U1 – U6**:
   a) minimalna szerokość frontów działek - 20 m,
   b) minimalna powierzchnia działek - 800 m²,
5) dla terenów niewymienionych **w pkt. 2, 3, 4** 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 10

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

§ 31

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

ROZDZIAŁ 11

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 32

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZC1, KS1, KS2, KDGP1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3**.

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 34

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