UCHWAŁA NR ……../……../20

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… …… 2020 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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 pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - 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 uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - etap I, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenia terenów, 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 i przyrody;
   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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
   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 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni ok. 48,8 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/559/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z **§ 6**;
   e) strefa **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej,
   f) pas zieleni izolacyjnej **(zi)**,
   g) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – budynki objęte ochroną zabytków na mocy planu,
   h) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków – cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w. przy ul. Kościelnej, objęty ochroną zabytków na mocy planu,
   i) strefa sanitarna cmentarza – 50 m **(sc 50 m)**,
   j) strefa sanitarna cmentarza – 150 m **(sc 150 m)**;
2) informacyjne:
   a) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków pod nr B/434/73 – krzyż przydrożny z kamienia z 1816 roku,
   b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice",
   c) istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV,
   d) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV,
   e) istniejące stacje transformatorowe,

f) istniejący wodociąg magistralny DN 1400,
g) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350.

§ 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:
   a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
   b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 2 m;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
5) **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 2016 r. poz. 1034 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 2019 r. poz. 1065);
7) **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;
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, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
9) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej 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);
10) **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;
11) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

12) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe;
13) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
14) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, działalność naukowa i techniczna, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
16) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
17) **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 – MN12** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1 – MU5** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UM1 – UM4** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) **U1 – U4** – tereny zabudowy usługowej;
5) **UK** – teren usług kultu religijnego;
6) **UP** – teren zabudowy usługowo–produkcyjnej;
7) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
8) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
9) **ZC** – teren cmentarza;
10) **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
11) **KDD1 – KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
12) **KDW1– KDW4** – teren komunikacji – droga dojazdowa wewnętrzna;

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN12**, ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, biurowych społecznych, gastronomii lub handlu detalicznego;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²,
   c) o wysokości do 6 m - maks. 350 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachów płaskich dla części budynków o wysokości do 5 m,
   b) budynków na terenach o symbolach: **MN1, MN2, MN4, MN5** – dopuszczenie dachów płaskich,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   d) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych z dachami dwuspadowymi albo wielospadowymi – maks. 9 m,
   b) mieszkalnych z dachami płaskimi – maks. 8 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b,** wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym, kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, lub z materiałów zapewniających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **§ 24**;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków, z zastrzeżeniem **§ 24**;
12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
   b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
   c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
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 - 11** - 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, o których mowa w **pkt. 8, 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

17) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
20) w terenach o symbolach **MN10** – **MN12** w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m, oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**;
21) dla zabytków nieruchomych oznaczonych na rysunku planu w terenie o symbolu **MN5** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z **§ 24**.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU1 – MU5**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług drobnych, biurowych, społecznych, gastronomii lub handlu detalicznego;
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z dopuszczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU3** - maks. 30%,
   b) dla terenów o symbolach: **MU4, MU5** - maks. 35%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²,
   c) o wysokości do 6 m - maks. 350 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,0;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub 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, oraz dachów płaskich dla części budynków o wysokości do 5 m,
   b) budynków na terenach o symbolach**: MU1, MU2** – dopuszczenie dachów płaskich,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   d) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych z dachami dwuspadowymi albo wielospadowymi - maks. 9 m,
   b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych z dachami płaskimi – maks. 8 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym, kolorach naturalnej dachówki ceramicznej lub z materiałów zapewniających wegetację roślin;

11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
    b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
    c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
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 - 11** - 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, o których mowa w **pkt. 8, 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
17) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
20) w terenach o symbolach **MU4** – **MU5** w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

§ 9

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

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowa w zakresie:
        - usług drobnych,
        - usług biurowych,
        - usług społecznych,
        - handlu detalicznego,
        - usług gastronomii,
        - usług zamieszkania zbiorowego,
    b) zabudowa usługowo - mieszkaniowa, z usługami w zakresie, o którym mowa w **lit. a**,
    c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej dla terenu o symbolu **UM1** - maks. 600 m²,
   b) w zabudowie wolnostojącej dla terenu o symbolu **UM2, UM3, UM4** - maks. 250 m²,
   c) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²,
   d) o wysokości do 6 m - maks. 350 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub 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, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych - maks. 9 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym, kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, lub z materiałów zapewniających wegetację roślin;
11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
   b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
   c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
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 - 11** - 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, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
17) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;

19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem pojedynczych szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
20) terenach o symbolach **UM1**, **UM3, UM4** w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**;
21) w terenie o symbolu **UM1** w strefie **(zi)** oznaczonej na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej.

§ 10

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

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:
   a) usług drobnych,
   b) usług biurowych,
   c) usług społecznych,
   d) handlu detalicznego,
   e) na terenie **U2** usług gastronomii,
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) dla terenu o symbolu **U1** - maks. 600 m²,
   b) dla terenu o symbolu **U2** - maks. 1500 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
   a) budynków usługowych w terenie o symbolu **U1** – 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, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   b) budynków usługowych w terenie o symbolu **U2** – dachy płaskie,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   d) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych - maks. 9 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
11) 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. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
18) w terennie o symbolu **U1** w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**;

§ 11

Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **U3**, ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa w zakresie:
      – usług drobnych,
      – usług biurowych,
      – usług społecznych,
      – usług gastronomii,
      – handlu,
      – sprzedaży i obsługi pojazdów,
   b) składy i magazyny;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 2000 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
   a) budynków usługowych – dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych - maks. 10 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
11) 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. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
18) w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**;
19) w strefie **(zi)** oznaczonej na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej.

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowej,** oznaczonego symbolem **U4**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:
a) usług drobnych,
b) usług biurowych,
c) usług społecznych,
d) usług gastronomii,
e) handlu,
f) sprzedaży i obsługi pojazdów,
g) usług zamieszkania zbiorowego;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 800 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
a) budynków 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, z dopuszczeniem dachów płaskich,
b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
a) usługowych - maks. 9 m,
b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-

cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;

11) 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. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 13

Dla **terenu usług kultu religijnego,** oznaczonego symbolem **UK,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:
    a) kultu religijnego wraz z zapleczem mieszkalno-socjalnym,
    b) usług społecznych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
6) geometria dachów - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 40 m, w tym wysokość budynków:
    a) kościoła - maks. 40 m,
    b) zaplecza mieszkalno-socjalnego i usług społecznych - maks. 12 m,
    c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
8) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
9) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6**;

10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
15) w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu:
    a) nakaz urządzenia w poziomie terenu otwartej przestrzeni publicznie dostępnej z obiektami małej architektury i zielenią urządzoną,
    b) dopuszczenie lokalizacji dojazdów do parkingów,
    c) zakaz lokalizacji parkingów terenowych;
16) w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

§ 14

Dla **terenu zabudowy usługowo - produkcyjnej,** oznaczonego symbolem **UP**, ustala się:
1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowa w zakresie:
        – usług drobnych,
        – usług biurowych,
        – usług społecznych,
        – handlu,
        – sprzedaży i obsługi pojazdów,
    b) składy i magazyny,
    c) dopuszczenie zabudowy produkcyjnej w zakresie montażu maszyn i urządzeń dla przemysłu samochodowego z gotowych elementów – zgodnie ze stanem istniejącym;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 2000 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
    a) budynków usługowych – dachy płaskie,
    b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
    a) usługowych - maks. 10 m,
    b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
11) 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:

d) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
e) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
f) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
17) w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

§ 15

Dla **terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,** oznaczonego symbolem: **RU,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
   b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego lub gospodarczego - maks. 250 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy:
   a) komina - maks. 20 m,
   b) innej niż wymieniona w **lit. a** - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
      - mieszkalnych, gospodarczych, produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych - maks. 9 m,
      - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej lub trapezowej;
11) 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. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 16

Dla **terenu zabudowy zagrodowej,** oznaczonego symbolem **RM,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) forma zabudowy - wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25%;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 250 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,8;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych i gospodarczych - maks. 9 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
10) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej lub trapezowej,
11) 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. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

16) w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

§ 17

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

1) przeznaczenie – cmentarz;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,1;
6) geometria dachów – dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 9 m, w tym wysokość budynków - maks. 6 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5**;
9) ochrona cmentarza na mocy planu, jako zabytku wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, z nakazem jego zachowania;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej oraz z prefabrykowanych betonowych przęseł;
11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 18

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami: **KDL1 – KDL2,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDL1**: min. 9,0 m, maks. 21,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 14,0 m, maks. 19,0 m;
3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 19

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD6,** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 5,0 m, maks. 11,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 10,0 m, maks. 15,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 10,0 m, maks. 15,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 10,0 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 8,0 m, maks. 26,0 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6**: min. 5,0 m;
3) dla terenu o symbolu **KDD5** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§ 20

Dla **terenów komunikacji,** oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW4**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 5,0 m, maks. 10,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 10,0 m, maks. 15,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 8,0, maks. 10,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW4**: min. 5,0, maks. 8,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 21

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 oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
      a) indywidualnej: 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach,
      b) w zespole zabudowań 5 domów i więcej: 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz dodatkowo 15% miejsc ogólnodostępnych;
   2) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
      a) 1 miejsce na każde 2 pokoje,
      b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce dla roweru na każde 3 stanowiska pracy;
   3) dla usług biurowych:
      a) 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce dla roweru na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:
      a) 1 miejsce na 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
      b) 1 miejsce dla roweru;
   5) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej;
   6) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
   7) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych, ręcznych samochodowych:
      a) 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi,
      b) 2 miejsca parkingowe na 3 stanowiska pracy;
   8) dla aptek i sklepów bez samoobsługi:
      a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
      b) 1 miejsce dla roweru na 50 m^2 powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   9) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni do 2000 m^2 sprzedaży:
      a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
      c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
      d) 1 miejsce dla roweru na 75 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej;
   10) dla magazynów, składów budowlanych, centrów ogrodniczych i logistycznych:
      a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,

b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 500 m^2 powierzchni użytkowej,
d) 1 miejsce dla roweru na 4 stanowiska pracy;

11) dla obiektów produkcyjno-usługowych:
a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
b) 1 miejsce dla roweru na 20 stanowisk pracy;

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

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

14) dla kościołów, kaplic:
a) 1 miejsce na 60 m^2 powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce dla roweru na 120 m^2 powierzchni użytkowej;

15) dla domów parafialnych:
a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
b) 2 miejsca dla roweru;

16) dla bibliotek, czytelni:
a) 1 miejsce i jedno miejsce dla roweru na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

17) dla siłowni, spa, basenów – 1 miejsce i 1 jedno miejsce dla roweru na 10 miejsc w szatni;

18) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
a) 2 miejsca na 1 gabinet,
b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce dla roweru na 1 gabinet;

19) dla przedszkoli i żłobków:
a) 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce dla roweru na 40 m^2 powierzchni użytkowej;

20) dla pozostałych usług:
a) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
b) 1 miejsce dla roweru na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

4. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2018. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
1) parkingów terenowych;
2) garaży: podziemnych lub wbudowanych w budynki o przeznaczeniu ustalonym w planie;

3) garaży indywidualnych jako wolnostojące budynki wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **MN1 – MN12** i **MU1 - MU5**.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 22

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 **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 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 140 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** dopuszczenie:
   a) odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 110 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) dopuszczenie odprowadzenia do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 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 działek budowlanych;
6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
   d) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   e) indywidualnych źródeł ciepła,
   f) odnawialnych źródeł energii;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      - odnawialnych źródeł energii,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 350 mm, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 63 mm, Ø 50 mm, Ø 40 mm, Ø 32 mm, Ø 25 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:

a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 z późn. zm) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,

b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701 z późn. zm).

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY

§ 23

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 (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o 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) w terenach o symbolach: **MN1** – **MN12, MU1 – MU5** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej",
   b) na terenach oznaczonych symbolami **UM1 – UM4, RM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych".

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 24

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:
   1) zabytek ruchomy - krzyż przydrożny z kamienia przy ul. Mysłowickiej 22 wpisany do rejestru zabytków pod nr B/434/73;
   2) zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną zabytków na mocy planu:
      a) budynki:
         – przy ul. Kościelnej 60 (budynek mieszkalny) - GEZ III/260,
         – przy ulicy Kościelnej 60 (stodoła 1) – GEZ III/259,
         – przy ulicy Kościelnej 60 (stodoła 2) – GEZ III/261,
      b) cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w. przy ul. Kościelnej - GEZ IV/3.

2. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1,** zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2018, poz. 2067 z późn. zm).

3. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwsze,** ustala się następujące zasady ochrony:
   1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
      a) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
      b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,

c) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpiówki w naturalnym kolorze lub blachy ocynkowanej układanej na rąbek;

2) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:

– detali architektonicznych,

– pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,

– pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;

3) zakazuje się:

a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża,

b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,

c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków;

4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.

4. Dla budynków, o których mowa w **ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie i trzecie,** ustala się następujące zasady ochrony:

1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:

a) rozbudowy z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,

b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej;

2) nakaz zachowania:

a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,

b) kompozycji i wystroju elewacji;

3) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji w cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża;

4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.

5. Dla zabytkowego cmentarza, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, ustala się nakaz zachowania.

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

§ 25

Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicy udokumentowanego złóża kopalin, którego granice oznaczono na rysunku planu - węgla kamiennego – „Studzienice”.

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

§ 26

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN12, MU1** – **MU5, UM1** - **UM4, U1**:
      a) szerokość frontów działek:
         - w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
         - w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
      b) powierzchnia działek:
         - w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m²,
         - w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m²;
   2) dla terenów o symbolach: **U2** – **U4**:
      a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
      b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
   3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** - **2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
   4) kąt 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, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

ROZDZIAŁ 9
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

§ 27

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza oznaczone na rysunku planu:
   a) 50 m,
   b) 150 m.

2. W strefach, o których mowa w **ust.1**, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania 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. 1959 r., Nr 52, poz. 315).

ROZDZIAŁ 10
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 28

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

ROZDZIAŁ 11
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zostały oznaczone następującymi symbolami: **KDL1 – KDL2, KDD1 – KDD6, ZC**.

§ 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.