

**UCHWAŁA NR XIV/216/15  
RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia 24 września 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III**

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 2013 r., poz. 594 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.) w związku z art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. 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), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic:  
Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III, zwany dalej planem.**

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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. Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 9, 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 nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, 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 o powierzchni ok. **38 ha** w granicach określonych na rysunku planu.

### 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 linie zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów -zgodnie z **§6**,
- e) zabytek ruchomy – kapliczka objęta ochroną zabytków na mocy planu wraz z lipami zlokalizowanymi w jej bezpośrednim otoczeniu;

2) informacyjne:

- a) istniejąca sieć wodociągowa magistralna "Go-Cza I",
- b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej – kolektor Ø 1000mm,
- c) istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110kV,
- d) istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia 20kV,
- e) 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 linią zabudowy podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maks. 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. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);

6) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;

7) **zabudowa** - obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, garażami, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

8) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne;

9) **zielen urządzona** - zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;

10) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości.

## § 6

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

- 1) **1MU - 8MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) **1MN - 10MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1MW - 2MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **1U - 4U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **1US** - teren sportu i rekreacji;
- 6) **1RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 7) **1KS** - teren parkingów;
- 8) **1ZP - 5ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 9) **1Z - 6Z** - tereny zieleni;
- 10) **1WS - 2WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) **1W** - teren infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów;
- 12) **1K - 2K** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 13) **1KDL - 2KDL** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 14) **1KDD - 5KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 15) **1KDW - 3KDW** - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne.

### Rozdział 2.

## **PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

## § 7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonego symbolem **1MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów,
    - myjni samochodów,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,

- punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
  - stacji paliw,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
- a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
- b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35%;
- 5) intensywność zabudowy - min. 0,08 maks. 1,0;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%,
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i 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 dachowej od 20° do 42°,
- c) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 15m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych - maks. 10m,
- b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 9) 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 budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
- 11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonych symbolami: **2MU - 5MU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:



- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
- hurtowni, magazynów,
  - myjni samochodów,
  - salonów sprzedaży pojazdów,
  - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
- a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2 m,
- b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenu o symbolu **4MU** - maks. 50%,
- b) dla terenu o symbolu **5MU** - maks. 40%,
- c) dla terenów o symbolach: **2MU, 3MU** - maks. 35%;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) dla terenu o symbolu **4MU** - min. 0,08, maks. 1,5,
- b) dla terenów o symbolach: **2MU, 3MU, 5MU** - min. 0,08, maks. 1,0;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i 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 dachowej od 20° do 42°,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami: **2MU - 4MU** - dopuszczenie dachów płaskich;
- d) obiektów małej architektury - kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 15m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych - maks. 10m,
- b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-8** dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,

- d) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
- 11) nakaz urzędowania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych symbolami: **6MU - 8MU**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:

- hurtowni, magazynów,
- myjni samochodów,
- salonów sprzedaży pojazdów,
- punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- stacji paliw,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

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

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

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

a) dla terenu o symbolu **6MU** - maks. 40%,

b) dla terenów o symbolach: **7MU, 8MU** - maks. 35%;

5) intensywność zabudowy - min. 0,08 maks. 1,0;

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

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalno-usługowych, usługowych i 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 dachowej od 20° do 42°,

c) dla terenu o symbolu **6MU** - dopuszczenie dachów płaskich,

d) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;

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

a) mieszkalno-usługowych, usługowych i mieszkalnych - maks. 10m,

b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;

9) 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 budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- d) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-7**;

11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;

13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;

14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 10

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **1MN - 10MN**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) forma zabudowy:

a) wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dla terenów o symbolach: **1MN, 3MN, 8MN** - dopuszczenie zabudowy szeregowej;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

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

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

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

a) dla terenu o symbolu **3MN** - maks. 60%,

b) dla terenu o symbolu **1MN** - maks. 40%,

c) dla terenów o symbolach: **2MN, 4MN - 10MN** - maks. 35%;

5) intensywność zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **3MN** - min. 0,08, maks. 1,4,

b) dla terenu o symbolu **1MN** : min. 0,08, maks. 1,2,

c) dla terenów o symbolach: **4MN - 8MN** : min. 0,08, maks. 1,0,

d) dla terenów o symbolach: **2MN, 9MN, 10MN** : min. 0,08, maks. 0,8;

6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) dla terenów o symbolach: **5MN, 6MN** - min. 40%,

b) dla terenów o symbolach: **1MN, 2MN, 4MN, 7MN - 10MN** - min. 35%,

c) dla terenu o symbolu **3MN** - min. 25%;

## 7) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych w terenach o symbolach: **1MN, 9MN, 10MN** - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 20° do 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- b) budynków mieszkalnych dla terenów objętych symbolami: **2MN - 8MN** - 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,
- c) dla budynków innych niż wymienione w **lit. a i b** oraz wiat wolnostojących dachów dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°,
- d) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- e) dla terenów o symbolach: **6MN - 8MN, 10MN** - dopuszczenie dachów płaskich;

## 8) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym wysokość budynków:

- a) mieszkalnych - maks. 9m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat i obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 9) 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) warunków określonych w **pkt: 1-8** dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;

## 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w §26 nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-7**;

- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;
- 13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 11

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków lub w kondygnacjach podziemnych, lokalizacji w lokalach użytkowych usług w zakresie: administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, oraz innych usług biurowych, a także usług handlu i usług społecznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu o symbolu **1MW** - maks. 25%,
  - b) dla terenu o symbolu **2MW** - maks. 45%;
- 4) intensywność zabudowy:

- a) dla terenu o symbolu **1MW** - min. 0,08, maks. 1,75,
- b) dla terenu o symbolu **2MW** - min. 0,08, maks. 1,8;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: min. 45%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków w terenie o symbolu **2MW** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 35° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków w terenie o symbolu **1MW** - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 20° do 35°,
- c) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 17m, w tym budynków:
  - a) mieszkalnych - maks. 12m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 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) warunków, o którym mowa w **pkt. 1-7** dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynku położonej poza wyznaczoną linią zabudowy wyłącznie w konturze budynku,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,
  - d) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę;
- 9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
- 10) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 7**;
- 11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 4m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **1U - 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) dla terenu o symbolu **1U** - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - handlu hurtowego, magazynów, składów,
    - baz,
    - myjni samochodów,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów, urządzeń transportowych lub ich części,
    - stacji paliw;

b) dla terenów o symbolach: **2U, 3U** - zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:

- gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
- handlu hurtowego, magazynów, składów,
- baz,
- myjni samochodów,
- salonów sprzedaży pojazdów,
- stacji paliw;

2) dla terenu o symbolu **3U** dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

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

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

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

5) intensywność zabudowy:

a) dla terenu o symbolu **1U** - min. 0,08, maks. 0,9,

b) dla terenów o symbolach **2U, 3U** - min.0,08, maks. 1,0;

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

7) geometria dachów:

a) budynków - dachy płaskie lub dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;

8) wysokość zabudowy - maks. 16m, w tym:

a) budynków usługowych - maks. 11m,

b) obiektów małej architektury - maks. 5m;

9) 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 któregokolwiek z warunków określonych w **pkt: 1-8** dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-7**;

11) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 8**;

12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;

14) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

a) na elewacjach budynków w pasie o wysokości 4m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 6m<sup>2</sup>,

b) wolnostojących o powierzchni nie większej niż 10m<sup>2</sup>.

15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

### § 13

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **4U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, w zakresie usług gastronomii, administracji, projektowania, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, oraz innych usług biurowych, a także usług handlu, usług społecznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali mieszkalnych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
  - a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks.2 m,
  - b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
- 5) intensywność zabudowy - min. 0,5, maks. 0,8;
- 6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°,
  - b) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 19m, w tym
  - a) budynków usługowych - 12m,
  - b) obiektów małej architektury - maks. 5m;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt: 1-8**;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-7**;
- 11) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 8**;
- 12) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 14) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, o powierzchni nie większej niż 6m<sup>2</sup> zlokalizowanych na elewacjach budynków w pasie o wysokości do 4m od poziomu terenu;
- 15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 14

Dla **terenu sportu i rekreacji**, oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) zieleni urządzona;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynków zaplecza sanitarnego, socjalnego i technicznego;
  - b) lokalizacji obiektów tymczasowych: przykryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej -maks. 5%;
- 4) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min.70%;
- 6) geometria dachów - kształtowana indywidualnie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 10m, w tym budynków i obiektów małej architektury - maks. 5m;

- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-6**;
- 9) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 7**;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni maks. 4m<sup>2</sup>.

## § 15

Dla **terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych1RM** ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

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

b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 20% - z zastrzeżeniem powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu inwentarskiego oraz gospodarczego, przeznaczonego dla gospodarstw rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych – maks. 200m<sup>2</sup>;

5) intensywność zabudowy - maks. 0,4;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

b) dla budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachów jednospadowych, dwuspadowych albo wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 42°;

8) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalnych - maks. 9m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - maks. 7m;

c) obiektów małej architektury - maks. 5m;

9) 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) warunków, o którym mowa w **pkt: 1 - 8** dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę,

c) obiektów małej architektury – kształtowana indywidualnie;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt: 1-7**;

11) nakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach;

12) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych pręseł betonowych lub blachy;



- 13) zakaz lokalizacji tablic i urzędzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków, zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu;
- 14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy.

## § 16

Dla **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
- 2) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 3) wysokość zabudowy - maks. 14m;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-2**;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 3**;
- 6) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urzędzeń reklamowych.

## § 17

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **1ZP - 5ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych, o pow. maks. 50m<sup>2</sup> w terenach o symbolach: **1ZP, 3ZP**;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maks. 2%;
- 4) intensywność zabudowy: min. 0,01, maks. 0,04;
- 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 80%;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 12m, w tym:
  - a) budynków - maks. 5m,
  - b) obiektów małej architektury - maks. 4m;
- 7) geometria dachów - kształtowana indywidualnie;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-5**;
- 9) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 6**;
- 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub blachy;
- 11) zakaz lokalizacji tablic i urzędzeń reklamowych.

## § 18

Dla **terenów zieleni** oznaczonych symbolami: **1Z - 6Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zieleń;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem **pkt. 5**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urzędzeń hydrotechnicznych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urzędzeń reklamowych;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§26** nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wysokość zabudowy i geometrii dachu.

## § 19

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami: **1WS - 2WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych i urzędzeń wodnych;

2) dopuszczenie:

- a) mostków i kładek pieszych,
- b) zieleni urządzonej.

## § 20

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów**, oznaczonego symbolem **1W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 20%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym wysokość budynków maks. 5m;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 4**;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie.

## § 21

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji**, oznaczonych symbolami **:1K - 2K** ustala się:

- 1) przeznaczenie - sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 20%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy - maks. 14m, w tym wysokość budynków maks. 5m;
- 5) dla obiektów infrastruktury technicznej z zakresu bezprzewodowej łączności, o których mowa w **§26 pkt. 2** nie stosuje się ustaleń o których mowa w **pkt. 4**;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie.

## § 22

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **1KDL - 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDL** : min. 8m, maks. 14m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDL** : min. 10m, maks. 14m;
- 3) wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL** :
  - a) nakaz stosowania w zagospodarowaniu terenu jednorodnych stylowo elementów małej architektury, a zwłaszcza oświetlenia, ławek, akcentów plastycznych,
  - b) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 23

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **1KDD - 5KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDD** : min. 4m, maks. 22m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDD** : min. 10m, maks. 15m,

- c) dla terenu o symbolu **3KDD** : min. 8m, maks. 15m,
  - d) dla terenu o symbolu **4KDD** : min. 6,5m, maks. 20m,
  - e) dla terenu o symbolu **5KDD** : min. 10m, maks. 28m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## **§ 24**

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **1KDW - 3KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) dla terenu o symbolu **1KDW** : min. 5m, maks. 10m,
  - b) dla terenu o symbolu **2KDW** : min. 6m, maks. 12m,
  - c) dla terenu o symbolu **3KDW** : min. 5m, maks. 14 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

## **§ 25**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym zlokalizowanych poza obszarem planu;

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla lokali mieszkalnych - 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu, przy czym 50% miejsc parkingowych należy lokalizować na poziomie terenu;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 10 osób, w tym miejsca w garażu;
- 4) dla sklepów samoobsługowych do 2 000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
  - a) 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,
  - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
- 5) dla usług biurowych, w tym agencje reklamowe, biura księgowo, biura nieruchomości, biura projektowe, kancelarie, instytucje finansowe lub ubezpieczeniowe - 1 miejsce na każde 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
  - a) 1 miejsce na każdy pokój,
  - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
- 7) dla restauracji, kawiarni:
  - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
  - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
  - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 8) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 9) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. - 1 miejsce na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz min. 2 miejsca;
- 11) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;

- 12) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
  - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 14) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 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 stanowisk wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów - min.1 miejsce na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:

- 1) parkingów terenowych w obszarze planu;
- 2) garaży wielostanowiskowych: nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki, samodzielnych lub na dachach budynków w terenach: **1MW, 1U, 2U**;
- 3) garaży indywidualnych wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki w terenach: **1MU - 8MU, 1MN - 10MN, 1RM, 3U, 4U**.

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

##### **§ 26**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) w zakresie bezprzewodowej łączności dopuszczenie lokalizacji:
  - a) w terenach o symbolach **1MN - 10MN, 1RM** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach;
  - b) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, urządzeń technicznych na masztach antenowych;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynków istniejących na dzień wejścia w życie planu sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów: Ø 100mm, Ø 110mm, Ø 150mm, Ø 160mm, Ø 315mm, Ø 400mm, Ø 600mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 160mm, Ø 200mm, Ø 500mm, Ø 800mm, Ø 1000mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 200mm, Ø 250mm, Ø 300mm, Ø 315mm, Ø 400mm, Ø 800mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicy działki budowlanej;

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

- a) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu, w tym z kolektorów 2 x Ø 250mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji, o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
- c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
- d) odnawialnych źródeł energii;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) dopuszczenie dostaw z:
  - odnawialnych źródeł energii,
  - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw - z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 50mm, Ø 63mm, Ø 100mm, Ø 110mm, Ø 160mm Ø 200mm, Ø 250mm, Ø 300mm 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 2013 r., poz. 1399 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

#### **§ 27**

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 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):

- a) w terenach o symbolach: **1MW - 2MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) w terenach o symbolach: **1MN - 10MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) w terenach o symbolach: **1MU - 8MU**, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- d) w terenie o symbolu **1RM**, jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 28**

W obszarze planu w terenie **7MU**, przy ul. Żorskiej 70, zlokalizowany jest zabytek ruchomy - kamienna kapliczka słupowa z końca XVIII w., oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) ochronę na mocy planu;
- 2) zasady ochrony:
  - a) dopuszczenie prac konserwatorskich i rekonstrukcyjnych,
  - b) zachowanie istniejących lip znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu kapliczki.

#### Rozdział 7.

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

#### § 29

Obszar planu w całości zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin - węgla kamiennego Kobiór-Pszczyna.

#### Rozdział 8.

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

#### § 30

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 15%;
- 2) dla terenów o symbolach: **1MU - 8MU**:
  - a) szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy bliźniaczej min. 9m,
    - dla zabudowy wolnostojącej min. 18m,
  - b) powierzchnia działek:
    - dla zabudowy bliźniaczej - min. 600m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wolnostojącej - min. 800m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach: **1MN - 10MN**:
  - a) szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy szeregowej - min. 6m,
    - dla zabudowy bliźniaczej min. 9m,
    - dla zabudowy wolnostojącej min. 18m;
  - b) powierzchnia działek:
    - dla zabudowy szeregowej - min. 350m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - min. 450m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy wolnostojącej - min. 700m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach: **1MW - 2MW** :
  - a) szerokość frontów działek - min. 40 m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1500m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów o symbolach: **1U - 4U** :
  - a) szerokość frontów działek - min. 20m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1000m<sup>2</sup>;
- 6) dla terenu o symbolu **1US** :
  - a) szerokość frontów działek - min. 45m,

- b) powierzchnia działek - min. 2500m<sup>2</sup>;
- 7) dla terenu o symbolu **1KS**:
  - a) szerokość frontów działek - min. 25m,
  - b) powierzchnia działek - min. 1000m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 9.**

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

#### **§ 31**

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

#### **Rozdział 10.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 32**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 33**

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

Przewodniczący Rady  
Miasta Tychy

**mgr Maciej Gramatyka**







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/216/15

Rady Miasta Tychy

z dnia 24 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowskiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej  
w Tychach – etap III**

Na podstawie 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.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że, do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2015 r. do 26 marca 2015 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowskiej, Stoczniovców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III, zwanego dalej planem, w wyznaczonym terminie wniesiono:

1) uwagi, złożone w piśmie z dnia 18 marca 2015 r. przez osobę fizyczną (data wpływu – dokument elektroniczny: 20 marca 2015 r.), dotyczące działek ewidencyjnych nr 780/95, 3750/93, 3751/93, 3752/93, 3741/93, 3742/93, 3743/93, 2184/95, 2183/95, 3656/95 o treści:

a) dopuszczenie zabudowy szeregowej w §8 pkt. 2 dla terenu oznaczonego symbolem **7MN**,

b) dopuszczenie dachów płaskich dla terenów oznaczonych symbolami **7MN** i **8MN** (zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na budowę),

c) określenie wysokości zabudowy do maks. 10 m (zgodnie z decyzjami ustalającymi warunki zabudowy),

d) określenie minimalnej powierzchni działek uzyskiwanej w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości dla terenów o symbolach **1MN-10MN** na:

- dla zabudowy szeregowej – min. 300 m<sup>2</sup>;

- dla zabudowy bliźniaczej – min. 450m<sup>2</sup>;

- dla zabudowy wolnostojącej – min. 600 m<sup>2</sup>.

lub pominięcie określania minimalnej powierzchni działki budowlanej w planie i powołanie definicji działki budowlanej jako takiej, której powierzchnia i wymiary pozwalają na jej racjonalne wykorzystanie,

e) skorygowanie założeń przyjętych dla drogi oznaczonej w planie jako **3KDD** w zakresie przyjętej szerokości pasa drogowego oraz kategorii drogi do zgodnych z układem drogowym uzgodnionym z MZUiM pismem z dnia 25 maja 2010 r. znak: DDA – 14/316/3481/11/APE, jako układem dróg wewnętrznych zatwierdzonym decyzjami o pozwoleniu na budowę.

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

1) odrzucić uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1 lit. a)**, ponieważ w terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dominuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza, a wskaźniki zabudowy oraz intensywności zabudowy odbiegają od parametrów charakterystycznych dla zabudowy szeregowej. Ponadto ustalenia planu są zgodne z pozwoleniem na budowę dla przedmiotowej działki (Decyzja nr 345/2008 dnia 16 czerwca 2008 r. dotycząca zabudowy bliźniaczej);

2) przyjąć uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b)**;

3) odrzucić uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt. 1, lit. c)**. Projekt planu jest zgodny z wydanymi decyzjami o pozwoleniu na budowę w zakresie maksymalnych wysokości. Decyzja ustalająca warunki zabudowy z dnia 19 października 2007 r. (nr systemowy: GWA.AB.7331-253/07) na podstawie której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 16 czerwca 2008 roku nr 345/2008, przewiduje wysokość budynków maks. do 10 m. Przy czym w/w decyzja o pozwoleniu

na budowę została wydana dla budynków o wysokości 9,03 m i 6,73 m. Inwestycja zlokalizowana jest pomiędzy obiektami o podobnej wysokości w związku z czym uzasadnionym będzie pozostawienie dla terenu **7MN** wysokości budynków mieszkalnych maks. do 9 m. Natomiast kolejna decyzja ustalająca warunki zabudowy nr 174/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., na podstawie, której została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr 388/2011 r. z dnia 8 czerwca 2011r. wprowadza wysokość 9m w związku z czym dla terenu **8MN** pozostawia się wysokość maks. do 9m, uznając, iż stopniowe zmniejszanie wysokości zabudowy w kierunku terenów niezabudowanych jest uzasadnione ze względu na ład przestrzenny.

4) odrzucić w części uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1, lit d)**. W projekcie planu nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Projekt planu wprowadza zgodnie z art. 102 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 (Dz.U.2014, poz. 518), szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości, jednakże studium nie wyznacza dla terenu objętego planem obszarów scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 102 ust 2 właściciele lub użytkownicy wieczysti gruntów mogą wystąpić z wnioskiem o scalenie i podziały. Procedura ta będzie się opierała wówczas na wytycznych zawartych w miejscowym planie. Niemniej jednak w projekcie planu skorygowano przyjęte parametry wielkości działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, na:

- a) dla zabudowy szeregowej – min. 350 m<sup>2</sup>,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – min. 450m<sup>2</sup>,
- c) dla zabudowy wolnostojącej – min. 700 m<sup>2</sup>.

5) przyjąć uwagę, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit e)**. W związku z decyzją o pozwoleniu na budowę nr 345/2008 z dnia 16 czerwca 2008 r. oraz decyzją o pozwoleniu na budowę nr 388/2011 z dnia 8 czerwca 2011 r. wprowadza się w miejsce drogi publicznej **3KDD** o szerokości 10m, w liniach rozgraniczających, drogę wewnętrzną o szerokości 6m, w liniach rozgraniczających.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/216/15  
Rady Miasta Tychy  
z dnia 24 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej  
w Tychach - etap III**

Na podstawie 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.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Jaśkowickiej, Stoczniowców'70 i Bielskiej w Tychach - etap III należy:

- a) budowa nowej drogi na terenie oznaczonym symbolem **3KDD** wraz z oświetleniem,
- b) budowa kanalizacji deszczowej na terenie oznaczonym symbolem **3KDD**,

2) inwestycje wymienione w **pkt. 1** będą finansowane z budżetu Gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.