

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

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami  
administracyjnymi miasta Tychy – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. 2018, poz. 994 z późn. zm) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**Rada Miasta Tychy  
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

**i uchwała**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Beskidzką, rzeką Gostynką oraz granicami administracyjnymi miasta Tychy – etap I, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7– Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

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

11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

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

## § 2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

## § 3

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

# ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:

a) granice obszaru planu,

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

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

e) zabytek ruchomy – krzyż kamienny z 1819 r., objęty ochroną na podstawie planu,

f) zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą GEZ V/19,

g) strefa sanitarna od cmentarza – 50 m,

h) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m;

2) informacyjne:

a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373,

b) **zz** – obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi wg. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy,

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

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, schodów zewnętrznych, pochylni, parkingów terenowych,
  - b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 4) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego 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 najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935);
- 8) **powierzchnia zabudowy** - powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane;
- 9) **zabudowa** - obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

- 11) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** - zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 12) **usługi drobne** - usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi społeczne** - należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa;
- 14) **usługi biurowe** - usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, zajmujące się ubezpieczeniami, doradztwem inwestycyjnym, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **usługi finansowe** - biura świadczące usługi związane z czynnościami bankowymi, umowami kredytów, inżynierii finansowej;
- 16) **zieleń urządzone** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnymi, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 17) **zieleń wysoka** - zadrzewienia iglaste i liściaste o wysokości powyżej 2 m;
- 18) **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.);
- 19) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** - infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. 2017 poz. 2062 z późn. zm.).

## § 6

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

- 1) **MN1 – MN9** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU9** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1 – UM5** – tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej;
- 4) **MW1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) **U1 – U6** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **Z1 – Z3** – tereny zieleni;
- 7) **ZC1** – teren cmentarza;
- 8) **WS1 – WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **K1** – teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej;
- 10) **KS1** – teren parkingu;
- 11) **KS2** – teren obsługi pasażerskiego transportu zbiorowego;
- 12) **KDGP1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 13) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 14) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 15) **KDD1 – KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 16) **KDW1** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## ROZDZIAŁ 2

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

### § 7

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych;
- 2) w terenie o symbolu **MN3** w strefie sanitarnej cmentarza, oznaczonej na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 28**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem:
  - a) zabudowy bliźniaczej dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN8**,
  - b) zabudowy szeregowej dla terenu o symbolu: **MN2**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN7** – 35%,
  - b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 30%,
  - c) dla terenu o symbolu: **MN9** – 25%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - 150 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie szeregowej - 100 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN1, MN2, MN4 – MN7** – 40%,
  - b) dla terenów o symbolach: **MN3, MN8** – 45%,
  - c) dla terenu o symbolu: **MN9** – 50%;
- 9) geometria dachów:
  - a) dla terenów o symbolach: **MN2, MN5** – dachy płaskie,
  - b) dla terenów o symbolach: **MN1, MN4**:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
    - dachy płaskie,
  - c) dla terenów o symbolach: **MN3, MN6 – MN9** – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°; z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – 7,5 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu

- elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
    - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
    - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,
    - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
  - 14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku planu;
  - 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
  - 16) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
  - 17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 9;
  - 18) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    - a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 – 10 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    - b) warunku, o którym mowa w pkt. 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    - c) warunków określonych w pkt. 9 i 11 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
  - 19) dla terenu oznaczonego symbolem **MN5** uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 26;
  - 20) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
  - 21) w zakresie reklam dopuszczenie lokalizacji:
    - a) szyldów,
    - b) tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z zastrzeżeniem pkt. 2, z dopuszczeniem:
    - usług społecznych,
    - usług drobnych,
    - usług biurowych
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt. 2, z dopuszczeniem w lokalach użytkowych usług, o których mowa w lit. a;
- 2) w terenach o symbolach: **MU1 – MU4, MU8** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w § 28;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na terenach o symbolach: **MU3, MU6, MU8, MU9**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 35%;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - 300 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05, maks. 1,05;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 45%;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
    - na terenach o symbolach: **MU3, MU6 – MU9** dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
    - dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach płaskich – 8 m,
  - b) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach innych niż płaskie – 9 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 - odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;
- 14) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 16) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania, składowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 17) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 9**;
- 18) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 4** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w **pkt. 9 i 11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
  - d) warunku, o którym mowa w **pkt. 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;

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

## § 9

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z wykluczeniem:
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - skupu surowców wtórnych w tym złomu,
    - działalności w zakresie przetwarzania odpadów,
    - usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części oraz sprzętu elektromechanicznego,
  - b) zabudowa usługowo - mieszkaniowa, z zastrzeżeniem **pkt. 2**, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a.**;
- 2) w terenie o symbolu **UM5** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie zasad, o których mowa w **§ 28**;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) usługowo-mieszkalnych, usługowych:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
    - na terenach o symbolach: **UM2 – UM4** dopuszczenie dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°,
    - dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - dowolna;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowo-mieszkalnych, usługowych – 10 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 – odcienie beżu,



- c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 13) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących, garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 15) dla usług zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 16) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 17) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 9 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 4 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w pkt 8 i 10 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
  - d) warunku, o którym mowa w pkt. 1 dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 20%;
- 18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 10

Dla terenu zabudowy wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 45%;
- 6) geometria dachów budynków:
  - a) 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 typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami,
    - dopuszczenie dachów płaskich;
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących:
    - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°;
    - dachy płaskie,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – 10 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m;
- 8) dopuszczenie realizacji pokryć dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9000, 9001 - odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;
- 11) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży o elewacji z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;
- 14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 7 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunków określonych w pkt 6 i 8 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 11

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa z wykluczeniem:
  - a) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1, U6**,
  - b) skupu surowców wtórnych, w tym złomu,
  - c) działalności w zakresie przetwarzania odpadów,
  - d) usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu elektromechanicznego,
  - e) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych z wyjątkiem terenów o symbolach: **U1, U6**,
  - f) stacji paliw, z wyjątkiem terenu o symbolu **U1**;
- 2) w terenie o symbolu **U4** w strefach sanitarnych cmentarza, oznaczonych na rysunku planu - uwzględnienie uwarunkowań, o których mowa w § 28;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – 40%,
  - b) dla terenów o symbolach: **U2 – U4** – 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenów o symbolach: **U1, U5, U6** – min. 0,1, maks. 1,6,
  - b) dla terenów o symbolach: **U2 – U4** – min. 0,1, maks. 1,4;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 7) geometria dachów:
  - a) budynków na terenach o symbolach: **U1, U5, U6** dachy:
    - dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°,
    - dachy płaskie,
  - b) budynków na terenach innych niż wymienione w **lit. a** dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrolapy, zadaszenia nad wejściami,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b** oraz wiat wolno stojących:
    - dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
    - dachów płaskich,
  - d) obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych:
    - na terenach o symbolach: **U1, U6** – 12 m,
    - na terenach o symbolach: **U2 – U5** – 10 m;
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 6 m;
- 9) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, stopów stali szlachetnych, szkła oraz umożliwiających ich kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
- 10) zakaz lokalizacji wiat wolnostojących garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych - w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 24**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7**;
- 12) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji, co najmniej 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 – 8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w **pkt. 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
  - d) warunku, o którym mowa w **pkt. 1**, dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej maksymalnie o 30%;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 12

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) dopuszczenie użytkowania rolniczego;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,05,
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4,
- 8) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 13

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) cmentarz,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, w tym wysokość budynków – 5 m;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 4;
- 8) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. 2017 r., poz. 912 z późn. zm.);
- 9) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

### § 14

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami: **WS1 – WS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) obiektów i urządzeń wodnych,
  - b) urządzeń melioracyjnych,
  - c) budowli hydrotechnicznych,
  - d) obiektów mostowych,
  - e) zieleni urządzonej,
- 3) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej, wysokości zabudowy oraz geometrii dachu;
- 4) na terenie **WS1** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolem **zz**.

### § 15

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej**, oznaczonego symbolem **K1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;

- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m, w tym maksymalna wysokość budynków – 5 m;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 16

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

- 1) przeznaczenie – parking terenowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 3) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 2 oraz nie ustala się wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachu, wysokości zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 17

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa związana z obsługą pasażerskiego transportu zbiorowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku 200 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,6;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,1;
- 8) geometria dachów – dowolna;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, w tym maksymalna wysokość budynków 5 m;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 24, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 3 – 9;
- 11) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 18

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej przyspieszonej**, oznaczonego symbolem **KDGP 1**, ustala się:

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

## § 19

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 18,0 m do 80,0 m;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 20

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) teren o symbolu: **KDL1** – od 14,0 m do 27,0 m,
  - b) teren o symbolu: **KDL2** – od 12,0 m do 20,0 m,
  - c) teren o symbolu: **KDL3** – od 10,0 m do 30,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 21

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) teren o symbolu: **KDD1** – od 13,0 m do 14,5 m,
  - b) teren o symbolu: **KDD2** – od 15,0 m do 22,0 m,
  - c) teren o symbolu: **KDD3** – od 10,0 m do 14,0 m,
  - d) teren o symbolu: **KDD4** – od 9,5 m do 23,0 m,
  - e) teren o symbolu: **KDD5** – od 10,0 m do 22,0 m,
  - f) teren o symbolu: **KDD6** – od 10,0 m do 13,0 m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

## § 22

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

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

## ROZDZIAŁ 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

## § 23

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:

- 1) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowo-mieszkaniowej – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca postojowego na mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na cztery mieszkania;
- 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 0,6 miejsca postojowego na mieszkanie;
- 5) dla przedszkoli i żłobków :
  - a) 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) min. 1 miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla szkół podstawowych :
  - a) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 2 pracowników szkoły,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe;
- 8) dla aptek i handlu bez samoobsługi – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe rowerowe;
- 9) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
- 10) dla sklepów samoobsługowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
  - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
  - c) 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy;
- 11) dla obiektów handlowo-usługowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej,
  - b) 1 miejsce postojowe dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 3 stanowiska pracy;
- 12) dla restauracji, kawiarni:
  - a) min. 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 13) dla barów, klubów – 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla przychodni, gabinetów lekarskich:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na jeden gabinet;
- 15) dla szpitali:
  - a) 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - b) 2 miejsca postojowe na 1 gabinet,
  - c) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy,
  - d) 1 miejsce rowerowe na 3 stanowiska pracy;
- 16) dla usług biurowych indywidualnych – 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 17) dla obiektów biurowych wielofunkcyjnych (biura księgowo, projektowe, kancelarie, instytucje finansowe, ubezpieczenia):
    - a) 1 miejsce postojowe na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (dla biur przeznaczonych pod wynajem),
    - b) 1 miejsce postojowe na 2 osoby zatrudnione (dla biur inwestora),
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 18) dla pozostałych usług – 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
  - 19) dla stacji paliw:
    - a) 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,
    - b) 2 miejsca postojowe na 3 stanowiska pracy.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc postojowych wyłącznie w granicach inwestycji lub działki budowlanej.
  4. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
  5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
    - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;
    - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;
    - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;
    - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

## ROZDZIAŁ 4

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 24

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
  - 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
  - 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach **MN1 – MN9, MU1 – MU9, UM1 – UM5** - dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
  - 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
  - 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 160 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;



- 7) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci ciepłowniczej,
  - b) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - d) odnawialnych źródeł energii,
  - e) sieci energii elektrycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 160 mm, Ø 150 mm, Ø 110 mm, Ø 63 mm, Ø 40 mm, Ø 20 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2018 r., poz. 1454) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2019 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r., poz. 701 z późn. zm.).

## ROZDZIAŁ 5

### ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

#### § 25

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w związku z art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz.799 z późn. zm.):
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN9** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU9, UM1 – UM5** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) w terenie oznaczonym symbolem **MW1** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- d) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **Z1 – Z3** i **WS1 – WS2** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## ROZDZIAŁ 6

### ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

#### § 26

1. W obszarze planu zlokalizowane są:
  - 1) zabytek ruchomy - krzyż kamienny z 1819 r., objęty ochroną na mocy planu, znajdujący się przy ul. Strzeleckiej, dla którego ustala się zasady ochrony:
    - a) zachowanie,
    - b) prace konserwatorskie lub restauratorskie;
  - 2) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/4, Cielmice - ślad osadnictwa - późnośredniowieczny, nowożytny, epoka kamienia, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZV/19.
2. Ustala się ochronę konserwatorską zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust. 1 pkt. 2**.
3. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w **ust.1 pkt 2**, zastosowanie mają art. 31 ust. 1a, art. 32 ust. 1, art. 33 ust.1. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 2067 z późn. zm).

## ROZDZIAŁ 7

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

#### § 27

1. W obszarze planu przebiega granica złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373, oznaczona na rysunku planu, oraz zlokalizowane jest udokumentowane złożo węgla kamiennego - „Studzienice” WK 7389.
2. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony występowaniem powodzi i zalewaniem wodami opadowymi, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
3. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem **zz**, o których mowa w **§ 14**, oraz w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 tj.).

## ROZDZIAŁ 8

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

#### § 28

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza - 50 m oraz 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu.
2. W strefach, o których mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie

tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 r., Nr 52, poz. 315).

## ROZDZIAŁ 9

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

#### § 29

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

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN9**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 12 m,
    - dla zabudowy szeregowej - 8 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 350 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej - 200 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU9, UM1 – UM5**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 16 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 12 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenów o symbolach: **U1 – U6**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek - 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek - 800 m<sup>2</sup>,
- 5) dla terenów niewymienionych w pkt. 2, 3, 4 nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

## ROZDZIAŁ 10

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

#### § 30

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

## **ROZDZIAŁ 11**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 31**

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone następującymi symbolami: **ZC1, KS1, KS2, KDGP1, KDZ1, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6.**

#### **§ 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.