

**UCHWAŁA NR ...../...../20**

**RADY MIASTA TYCHY**

**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie**

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

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

**RADA MIASTA TYCHY**

**stwierdza,**

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Oświęcimską, Długą, Spokojną i Jaroszowicką - etap I z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwala**

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

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Przeznaczenia terenów, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.

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

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

## § 3

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

## ROZDZIAŁ 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

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

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

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) podziemnych obiektów budowlanych, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, miejsc postojowych,
  - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 2 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r. poz. 1034 z późn. zm.);
- 6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy 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;
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
- 9) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 10) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 11) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

- 12) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** - zabudowa, w której w budynkach wydzielone są jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe;
- 13) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 14) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, działalność naukowa i techniczna, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 16) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu;
- 17) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

## § 6

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

- 1) **MN1 – MN12** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU5** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1 – UM4** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **U1 – U4** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **UK** – teren usług kultu religijnego;
- 6) **UP** – teren zabudowy usługowo–produkcyjnej;
- 7) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 8) **RM** – teren zabudowy zagrodowej;
- 9) **ZC** – teren cmentarza;
- 10) **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 11) **KDD1 – KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 12) **KDW1– KDW4** – teren komunikacji – droga dojazdowa wewnętrzna;

## ROZDZIAŁ 2

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

## § 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinny lokal użytkowy usług drobnych, biurowych społecznych, gastronomii lub handlu detalicznego;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>,
  - c) o wysokości do 6 m - maks. 350 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 0,9;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachów płaskich dla części budynków o wysokości do 5 m,
  - b) budynków na terenach o symbolach: **MN1, MN2, MN4, MN5** – dopuszczenie dachów płaskich,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - d) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych z dachami dwuspadowymi albo wielospadowymi – maks. 9 m,
  - b) mieszkalnych z dachami płaskimi – maks. 8 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym, kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, lub z materiałów zapewniających wegetację roślin, z zastrzeżeniem **§ 24**;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków, z zastrzeżeniem **§ 24**;
- 12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
  - c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

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

## § 8

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

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

- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
- 12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
  - c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 17) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
- 19) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 20) w terenach o symbolach **MU4 – MU5** w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

## § 9

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

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

- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) w zabudowie wolnostojącej dla terenu o symbolu **UM1** - maks. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie wolnostojącej dla terenu o symbolu **UM2, UM3, UM4** - maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m<sup>2</sup>,
  - d) o wysokości do 6 m - maks. 350 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych lub usługowych - maks. 9 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach brązowym, grafitowym, kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, lub z materiałów zapewniających wegetację roślin;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
- 12) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
  - a) 9001 – 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 6021, 7002, 7034 – odcienie beżu i zieleni,
  - c) 7001, 7004, 7023, 7033, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 – odcienie szarości;
- 13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 11** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 8, 10** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 15) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 17) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 18) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;



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

## § 10

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych,
  - d) handlu detalicznego,
  - e) na terenie **U2** usług gastronomii,
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) dla terenu o symbolu **U1** - maks. 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu o symbolu **U2** - maks. 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych w terenie o symbolu **U1** – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 ° do 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - b) budynków usługowych w terenie o symbolu **U2** – dachy płaskie,
  - c) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - d) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych - maks. 9 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających vegetację roślin na ścianach budynków;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt. 1 - 10 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 3 - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w pkt. 8 - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 8;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 18) w terenie o symbolu **U1** w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w § 27;

## § 11

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych,
    - usług gastronomii,
    - handlu,
    - sprzedaży i obsługi pojazdów,
  - b) składy i magazyny;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych – dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 42 °, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 15 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych - maks. 10 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających vegetację roślin na ścianach budynków;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt. 1 - 10 - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

- b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
- c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
- 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
- 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
- 18) w strefach sanitarnych od cmentarza 50 m lub 150 m oznaczonych na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**;
- 19) w strefie (**zi**) oznaczonej na rysunku planu nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej.

## § 12

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

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych,
  - d) usług gastronomii,
  - e) handlu,
  - f) sprzedaży i obsługi pojazdów,
  - g) usług zamieszkania zbiorowego;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 800 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych - maks. 9 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt włókno-

- cementowych, aluminium, szlachetnych stopów stali, szkła, oraz zapewniających wegetację roślin na ścianach budynków;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
    - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
  - 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 8**;
  - 13) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
  - 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
  - 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
  - 16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
  - 17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

### § 13

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

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

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

## **§ 14**

Dla **terenu zabudowy usługowo - produkcyjnej**, oznaczonego symbolem **UP**, ustala się:

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

- d) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - e) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - f) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
  - 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
  - 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
  - 15) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
  - 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej;
  - 17) w strefie sanitarnej od cmentarza 150 m oznaczonej na rysunku planu – uwzględnienie zasad zabudowy i zagospodarowania, o których mowa w **§ 27**.

## § 15

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
  - b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
- 2) forma zabudowy - wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego lub gospodarczego - maks. 250 m<sup>2</sup>;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - maks. 1,2;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - c) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) komina - maks. 20 m,
  - b) innej niż wymieniona w **lit. a** - maks. 14 m, w tym wysokość budynków:
    - mieszkalnych, gospodarczych, produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych - maks. 9 m,
    - innych niż wymienione w **tiret pierwsze**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych - maks. 5 m;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach blachy falistej lub trapezowej;
- 11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 10** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8**;
  - 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
  - 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z blachy falistej lub trapezowej;
  - 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m<sup>2</sup> i o łącznej powierzchni większej niż 12 m<sup>2</sup> w odniesieniu do działki budowlanej.

## § 16

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

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

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

### § 17

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

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

### § 18

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

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

### § 19

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

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

### § 20

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



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

### **ROZDZIAŁ 3**

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

##### **§ 21**

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

- b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) 1 miejsce dla roweru na 4 stanowiska pracy;
- 11) dla obiektów produkcyjno-usługowych:
- a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - b) 1 miejsce dla roweru na 20 stanowisk pracy;
- 12) dla restauracji, kawiarni:
- a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce dla roweru na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 13) dla barów, klubów – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla kościołów, kaplic:
- a) 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce dla roweru na 120 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 15) dla domów parafialnych:
- a) 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca dla roweru;
- 16) dla bibliotek, czytelni:
- a) 1 miejsce i jedno miejsce dla roweru na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
- 17) dla siłowni, spa, basenów – 1 miejsce i 1 jedno miejsce dla roweru na 10 miejsc w szatni;
- 18) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
- a) 2 miejsca na 1 gabinet,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce dla roweru na 1 gabinet;
- 19) dla przedszkoli i żłobków:
- a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce dla roweru na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 20) dla pozostałych usług:
- a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
  - b) 1 miejsce dla roweru na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
4. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2018. poz. 2068 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
5. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) parkingów terenowych;
  - 2) garaży: podziemnych lub wbudowanych w budynki o przeznaczeniu ustalonym w planie;

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

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

### **§ 22**

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 140 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 110 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) dopuszczenie odprowadzenia do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - c) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej,
  - d) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - e) indywidualnych źródeł ciepła,
  - f) odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
  - a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie dostaw z:
    - odnawialnych źródeł energii,
    - urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 350 mm, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 63 mm, Ø 50 mm, Ø 40 mm, Ø 32 mm, Ø 25 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania:

- a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r. poz. 2010 z późn. zm) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
- b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2019 r. poz. 701 z późn. zm).

## **ROZDZIAŁ 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY**

### **§ 23**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm):
  - a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN12, MU1 – MU5** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **UM1 – UM4, RM** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

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

### **§ 24**

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) zabytek ruchomy - krzyż przydrożny z kamienia przy ul. Mysłowickiej 22 wpisany do rejestru zabytków pod nr B/434/73;
  - 2) zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęte ochroną zabytków na mocy planu:
    - a) budynki:
      - przy ul. Kościelnej 60 (budynek mieszkalny) - GEZ III/260,
      - przy ulicy Kościelnej 60 (stodoła 1) – GEZ III/259,
      - przy ulicy Kościelnej 60 (stodoła 2) – GEZ III/261,
    - b) cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w. przy ul. Kościelnej - GEZ IV/3.
2. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 1**, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2018, poz. 2067 z późn. zm).
3. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a tiret pierwsze**, ustala się następujące zasady ochrony:
  - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
    - a) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
    - b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,

- c) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpówki w naturalnym kolorze lub blachy ocynkowanej układanej na rąbek;
- 2) nakaz zachowania:
- a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
- b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
- detali architektonicznych,
  - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
  - pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zakazuje się:
- a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża,
- b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,
- c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków;
- 4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.
4. Dla budynków, o których mowa w **ust.1 pkt 2 lit. a tiret drugie i trzecie**, ustala się następujące zasady ochrony:
- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
- a) rozbudowy z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
- b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej;
- 2) nakaz zachowania:
- a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
- b) kompozycji i wystroju elewacji;
- 3) zakazuje się docieplania od zewnątrz elewacji w cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża;
- 4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.
5. Dla zabytkowego cmentarza, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, ustala się nakaz zachowania.

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

### **§ 25**

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

## ROZDZIAŁ 8 SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

### § 26

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN12, MU1 – MU5, UM1 - UM4, U1**:
    - a) szerokość frontów działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
    - b) powierzchnia działek:
      - w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m<sup>2</sup>,
      - w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów o symbolach: **U2 – U4**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 - 2** nie ustala się powierzchni działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
  - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

## ROZDZIAŁ 9 SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

### § 27

1. W obszarze planu wyznacza się strefy sanitarne cmentarza oznaczone na rysunku planu:
  - a) 50 m,
  - b) 150 m.
2. W strefach, o których mowa w **ust.1**, obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. (Dz.U. 1959 r., Nr 52, poz. 315).

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

### § 28

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

## **ROZDZIAŁ 11 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 29**

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

### **§ 30**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 31**

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