UCHWAŁA NR XLV/921/14

RADY MIASTA TYCHY

z dnia 25 września 2014 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, nie narusza ustaleń 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: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, zwany dalej planem.

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   - Rozdział 1: Przepisy ogólne;
   - Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   - Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   - Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   - Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   - Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   - Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   - Rozdział 8: Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,9 ha w granicach określonych na rysunku planu.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6**,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
   e) obowiązująca linia zabudowy,
   f) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do zachowania,
   g) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do ukształtowania,
   h) drzewa - do zachowania;
2) informacyjne:
   a) istniejąca sieć wodociągowa,
   b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
   d) istniejąca sieć gazowa,
   e) istniejąca sieć ciepłownicza,
   f) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
   g) istniejące stacje transformatorowe,
   h) istniejące węzły cieplne.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;
2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
4) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;
5) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późń. zm.);
6) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniżej

położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **zabudowa** - budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
8) **usługi produkcyjne** - czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej;
9) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12^{O};
10) **zieleń urządzona -** zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub rowerowych.

§ 6

W planie wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:
1) **1UM - 3UM** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
2) **4MW - 13MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
3) **14MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
3) **15MU** - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
4) **16U - 24U** - tereny zabudowy usługowej;
5) **25ZP, 26ZP** - tereny zieleni urządzonej;
6) **27KS - 29KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
7) **30KS** - teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych i garaży;
8) **31IKT** - teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji;
9) **32E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
10) **33KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
11) **34KDD - 42KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

Rozdział 2
PRZEZNACZENIE, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **1UM** ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi;
2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 1,4;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków min. 10,0 m - maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
11) w promieniu 2,0 m od pni drzew, o których mowa w **pkt. 10**:
    a) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
    b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
14) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
15) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
16) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
17) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 8

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **2UM** ustala się:
1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
        - hurtowni,
        - usług montażowych, produkcyjnych,
        - usług składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców),
        - usług transportowych,
        - stacji paliw,
        - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
        - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
        - salonów sprzedaży pojazdów,
        - wynajmu sprzętu transportowego,
        - gospodarki odpadami;
    b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 2,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 12,0 m,
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) dopuszcza się lokalizację parkingów wyłącznie dla samochodów osobowych oraz samochodów o dopuszczalnej masie 3,5t obsługujących te usługi.

§ 9

Dla **terenu usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **3UM** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
   b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczaniem lokali usługowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie lub wielospadowe od min. 32° do maks. 40° ; z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **4MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:

a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,6;
6) geometria dachów - dachy mansardowe o kącie nachylenia połaci do 80° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wejściami do budynków;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 11

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,8 - maks. 2,0;
7) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do maks. 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dla zadaszenia Pasażu Europejskiego;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
12) nakaz zachowania istniejącego powiązania pieszego oznaczonego na rysunku planu.

§ 12

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,5;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

§ 13

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **7MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług oraz w kondygnacji podziemnej;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,8 - maks. 3,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 40,0 m, w tym wysokość budynku maks. 35,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 14

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **8MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 19 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,9;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 26,0 m, w tym wysokość budynku maks. 21,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 15

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **9MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,0;
6) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 16

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolami **10MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linia zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy na odległość - maks. 2,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,0 - maks. 1,4;
6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 25° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynku maks. 12,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 17

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **11MW** ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,8;
6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 32° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) wysokość zabudowy - maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków maks. 18,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 18

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami **12MW, 13MW** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla **12MW** - maks. 50 %,
   b) dla **13MW** - maks. 42 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla **12MW** - min 2,0 - maks. 2,6,
   b) dla **13MW** - min 2,0 - maks. 2,2;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 24,0 m, w tym wysokość budynków: maks. 19,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

§ 19

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczonego symbolem **14MNU** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
2) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 0,8;
7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^{o} do maks. 42^{o}, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^{o} do maks. 42^{o};
8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków maks. 10,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 20

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonego symbolem **15MU** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem lokali usługowych;
2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min.0,6 - maks. 3,5;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków min. 10,0 m - maks. 20,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
12) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 21

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **16U** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;

2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,4;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 22

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **17U** ustala się:
1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) wynajmu sprzętu transportowego,
   c) gospodarki odpadami;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05 - maks. 0,1;
5) geometria dachów - dachy płaskie lub dwuspadowe od min. 5° do maks. 25°;
6) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m, w tym wysokość budynków maks. 6,0 m;
7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2**, ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 5** nie stosuje się;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
9) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 23

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **18U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) myjni samochodów,
   c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) wynajmu sprzętu transportowego,
   f) gospodarki odpadami,
   g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   h) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 24

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **19U** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa w zakresie usług produkcyjnych;
   b) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;
2) dopuszczenie lokalu mieszkalnego;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,7;
7) geometria dachów - dachy płaskie;
8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 10,0 m;

9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
13) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 25

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **20U** ustala się:
1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) myjni samochodów,
   c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
   d) salonów sprzedaży pojazdów,
   e) wynajmu sprzętu transportowego,
   f) gospodarki odpadami,
   g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
   h) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 1,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 12,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

§ 26

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **21U** ustala się:
1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - stacji paliw,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a;**

2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,5;
7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^{o} do maks. 42^{o}, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^{o} do maks. 42^{o};
8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
11) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
12) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
13) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
14) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
15) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 27

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **22U** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
      - hurtowni, magazynów, składów,
      - myjni samochodów,
      - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
      - salonów sprzedaży pojazdów,
      - wynajmu sprzętu transportowego,
      - gospodarki odpadami,
      - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
      - stacji paliw;

b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;

2) dopuszczenie realizacji:
   a) ogólnodostępnych parkingów terenowych,
   b) zieleni urządzonej;
3) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
   a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
   b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
   c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,8;
8) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30^{o} do maks. 42^{o}, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
   a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
   b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25^{o} do maks. 42^{o};
9) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 8** nie stosuje się;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
13) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
14) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 28

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **23U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 90 %;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 4,5;
5) geometria dachów - dachy kształtowane indywidualnie;
6) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 5** nie stosuje się;
8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 29

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **24U** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
   a) hurtowni, magazynów, składów,
   b) gospodarki odpadami;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,29 - maks. 1,2;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy: maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 20,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży i budynków gospodarczych;
11) nakaz magazynowania lub gromadzenia towarów, związanych z prowadzoną działalnością usługową wyłącznie w budynkach, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

§ 30

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **25ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona z placem zabaw z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50 %;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 31

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **26ZP** ustala się:

1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80 %;
3) nakaz wykształcenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
4) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
   a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m^2,
   b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 32

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonych symbolami **27KS - 29KS** ustala się:

1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
3) na terenie **27KS i 28KS** dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
   a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m^2,
   b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2:**
   a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
   b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

§ 33

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży** oznaczonego symbolem **30KS** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) parkingi,
   b) garaże;
2) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01 do maks. 3,0;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków maks. 9;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

§ 34

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji** oznaczonego symbolem **31IKT** ustala się:

1) przeznaczenie: nastawnia trolejbusowa wraz z zapleczem technicznym, administracyjnym i socjalnym;
2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40 %;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0.3 - maks. 0,4;
6) geometria dachów - dachy płaskie;
7) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m w tym wysokość budynku 6,0 m;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** ustaleń, o których mowa w **pkt. 2 - 6** nie stosuje się;

9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

§ 35

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki** oznaczonego symbolem **32E** ustala się:

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
2) wysokość zabudowy - maks. 10,0 m, w tym wysokość budynku maks. 5m;
3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 38 pkt 1** i **2** nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej geometrii dachów.

§ 36

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami:

1) **33KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
2) **34KDD - 42KDD** ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 37

1. Układ komunikacyjny w obszarze planu zapewniający jego obsługę oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi publiczne, drogi wewnętrzne, tj:
   1) droga klasy lokalnej - teren o symbolu **33KDL** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 37,0 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   2) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **34KDD,** (ul. Bacha) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 27,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   3) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **35KDD** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   4) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **36KDD,** (ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 24,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   5) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **37KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 6,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   6) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **38KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   7) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **39KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku plan;
   8) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **40KDD** ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 7,0 m do 10,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
   9) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **41KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

10) droga wewnętrzna - teren o symbolu **42KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 26,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
   2) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca (w tym garaży) na 10 osób;
   3) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   5) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. - 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   6) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   7) dla sklepów samoobsługowych:
      a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
      c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   8) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   9) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   10) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   11) dla moteli, hoteli:
      a) 1 miejsce na każdy pokój,
      b) 2 miejsca na każde stanowiska pracy;
   12) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   13) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
   14) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   15) dla stacji paliw - 1 miejsce na 30 m^2 powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   16) dla salonu samochodowego itp.:
      a) 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR na 1500 m^2 powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
   17) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
   a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki,
   b) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.

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. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

5. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 50,0 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 38

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
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 dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø400mm, Ø300mm, Ø225mm, Ø180mm, Ø150mm, Ø125mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, oznaczonych na rysunku planu;
4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały: Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, oznaczonych na rysunku planu;
5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
   a) odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów: Ø800mm, Ø600mm, Ø450mm Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, Ø160mm, oznaczonych na rysunku planu;
   b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej;
6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym z istniejących gazociągów Ø250mm, Ø225mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, Ø63mm, Ø50, oznaczonych na rysunku planu;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw:
   a) z sieci ciepłowniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   d) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z istniejących:
   a) linii kablowych i napowietrznych nN i SN,
   b) stacji transformatorowych SN/nN,
   f) z odnawialnych źródeł energii,
   g) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;

9) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
10) 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. 2012, poz. 391 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 39

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 których mowa w **Rozdziale 2,**
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 40**,
   c) zasad ochrony drzew, o których mowa w **§ 7 pkt 10, 11**;
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących utrzymaniu porządku, czystości, bezpieczeństwa oraz gromadzenia odpadów komunalnych;
3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **1UM - 3UM, 14MNU, 15MU** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   b) **4MW - 13MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 6
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 40

Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
1) powierzchnia działki - min. 1000 m^2;
2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90^o z tolerancją 50 %.

Rozdział 7
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§ 41

Na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu dotyczącego stawki procentowej nie stosuje się.

Rozdział 8
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 42

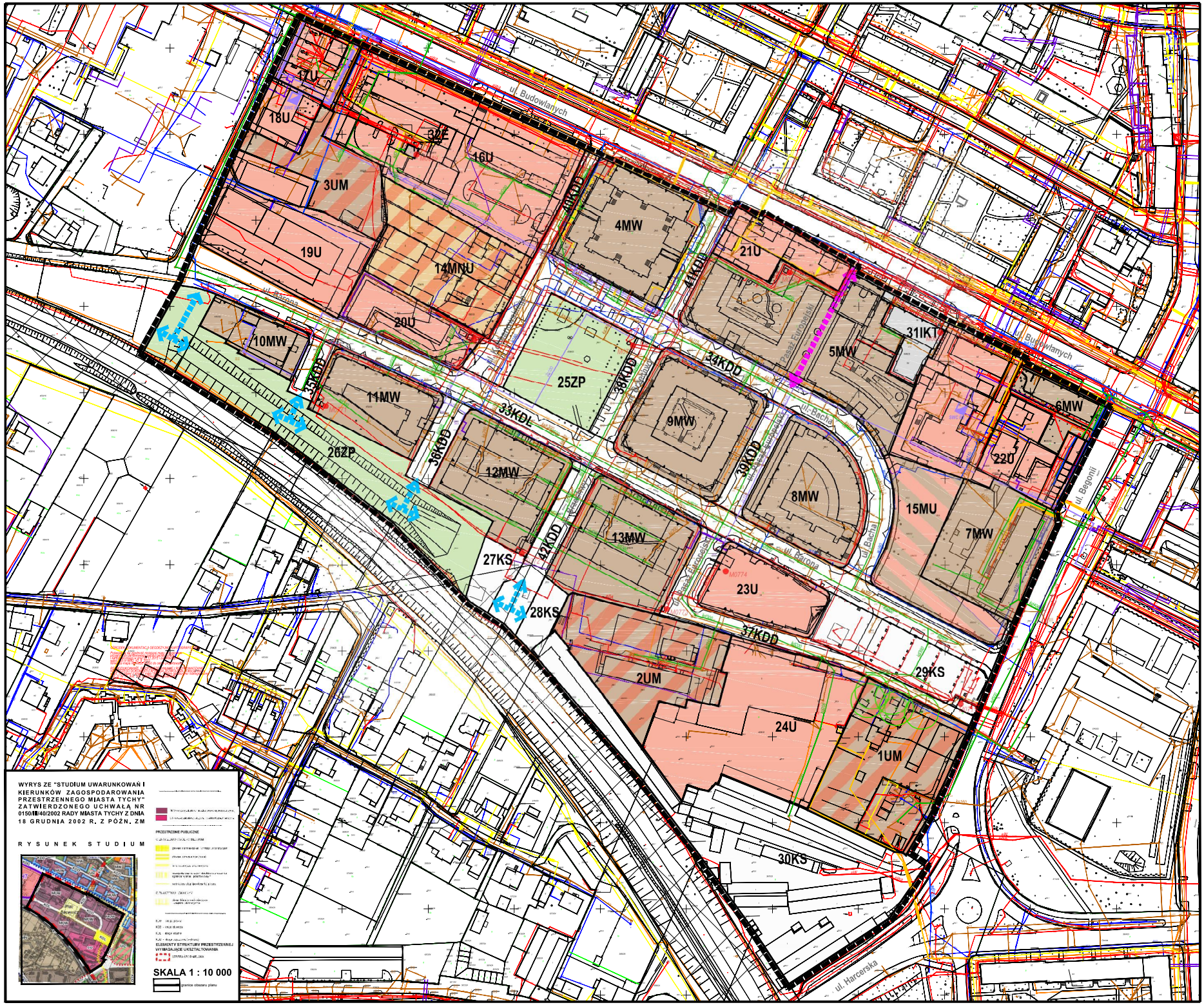
Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 43

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Tychy

/-/ mgr Zygmunt Marczuk



N

0 25 50

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1UM-3UM — tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
- 4MW-13MW — tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 14MNU — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- 15MU — teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- 16U-24U — tereny zabudowy usługowej
- 25ZP,26ZP — tereny zieleni urządzonej
- 27KS-28KS — tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych
- 30KS — teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych i garaży
- 31IKT — teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji
- 32E — teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki
- 33KDL — teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
- 34KDD-42KDD — tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- kierunki powiązań komunikacji pieszej - do zachowania
- kierunki powiązań komunikacji pieszej - do ukształtowania
- drzewa - do zachowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć gazowa
- istniejąca sieć ciepłownicza
- istniejąca sieć elektroenergetyczna
- M0711 — istniejące stacje transformatorowe
- SWC 8/6 — istniejące węzły cieplne

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

RYSUNEK STUDIUM

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA

SKALA 1 : 10 000

granice obszaru planu

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XLV/921/14
RADY MIASTA TYCHY
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2014 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: BARONA, BUDOWLANYCH I BEGONII ORAZ LINIĄ KOLEJOWĄ W TYCHACH

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLV/921/14
Rady Miasta Tychy
z 25 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.),

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 29 kwietnia 2014 r. do 28 maja 2014 r projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono:
   1) uwagę złożoną w dniu 7 maja 2014 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej na działce nr 4933/33 i pozostawienie jej w miejscu obecnej zabudowy,
   2) uwagę złożoną w dniu 16 maja 2014 r. przez osobę prawną, dotyczącą ustalenia dla działki nr 3927/25 funkcji usługowo – mieszkaniowej,
   3) uwagę złożoną w dniu 10 czerwca 2014 r. przez osobę prawną, dotyczącą:
      a) w zakresie działki nr 4990/33, przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę ul. Begonii, do linii istniejącej zabudowy, na terenie o symbolu **23U** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia),
      b) w zakresie działek nr 5466/33 oraz 5467/33, obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do min. 10% na terenie o symbolu **31KS** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia),
      c) w zakresie działki nr 4991/33, dopuszczenia lokalizacji usług na kondygnacji podziemnej, na terenie o symbolu **9MW** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia),
   4) uwagę złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osobę prawną w zakresie działek 4800/33, 5464/33, 5465/33, dotyczącą:
      a) zmiany przeznaczenia terenu **5MW** na teren **2UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), o przeznaczeniu pod tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej**,**
      b) obniżenia minimalnej wysokości budynków do 10 m oraz obniżenia wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6,
      c) dopuszczenia zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
      d) zmiany przeznaczenia terenu **2UM** na **31KS** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), o przeznaczeniu pod tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych, z obniżeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%**,**
      e) objęcia definicją „wysokości zabudowy” także obiektów małej architektury**,**

5) uwagę złożoną w dniu 11 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne w zakresie działek nr 4680/31 oraz 4682/31, dotyczącą na terenie o symbolu **1UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia):
   a) obniżenia minimalnej wysokości zabudowy do 10 m,
   b) obniżenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10% dla działki 4680/31**,**
   c) korekty nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z załącznikami graficznymi**,**
6) uwagę złożoną w dniu 12 czerwca 2014 r. przez osoby fizyczne dotyczącą:
   a) na terenie o symbolu **3UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych, przy czym w przypadku niewykluczenia ww. usług nakazać realizację usług, magazynowania gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów wyłącznie dla samochodów o dopuszczalnej masie łącznej 3,5 t obsługujących te usługi,
   b) na terenie o symbolu **3UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), zwiększenia udziału powierzchni biologiczne czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 15%,
   c) na terenie o symbolu **3UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynków do 12 m,
   d) zmiany przeznaczenia terenów o symbolach **28KS** i **29KS** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), na tereny zieleni urządzonej**,**
   e) na terenie o symbolu **2UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), wykluczenia lokalizacji usług montażowych, produkcyjnych, składowania (magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców) oraz usług transportowych,
   f) na terenie o symbolu **2UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia), zwiększenia udziału powierzchni biologiczne czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do minimum 25%**,**
   g) na terenie o symbolu **2UM** (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu z 1 wyłożenia)**,** zmniejszenia dopuszczalnej wysokości budynku do 20 m.

2. Rada Miasta Tychy postanawia:
   1) **uwzględnić** uwagi, o których mowa w pkt 1 ppkt 3c, 4b, 5a, 6a, 6c, 6e, 6f, 6g,
   2) **nie uwzględnić** uwag, o których mowa w pkt 1 ppkt 1 oraz pkt 3a. Linia zabudowy na działkach nr 4933/33 oraz 4990/33 winna nawiązywać do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich, jednakże ze względu na wielkość oraz cechy geometryczne tych działek oraz złożone uwagi, linia zabudowy została przesunięta o 2 m w stosunku do wersji wyłożonej do publicznego wglądu w kierunku ul. Begonii celem umożliwienia ich zainwestowania na cele zabudowy usługowej,
   3) **nie uwzględnić** uwagi, o której mowa w pkt 1 ppkt 2. Dla działki nr 3927/25 utrzymano ustalone w planie przeznaczenie pod tereny parkingów. Działka nr 3927/25, ze względu na bliskie sąsiedztwo linii kolejowych oraz jej powierzchnię (685m^2), nie zapewnia właściwych warunków dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej. Ponadto w tej części osiedla występuje deficyt miejsc parkingowych. Wzrost zapotrzebowania na nowe tereny parkingów jest związany m.in. z usytuowaniem w bliskim sąsiedztwie licznych usług oraz placu zabaw. Ponadto na działce sąsiedniej, stanowiącej własność gminy planowany jest parking (teren 29KS), który łącznie z przedmiotową działką stanowiłby kompleks ogólnodostępnych miejsc parkingowych,

4) **nie uwzględnić** uwagi, o której mowa w pkt 1 ppkt 3b. Działki o numerach 5466/33 oraz 5467/33 włączono do terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu **9MW**, dla którego ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%. Udział powierzchni biologicznie czynnej w związku z tym będzie się bilansował wraz z działką nr 4991/33. Ustalenie wyżej wymienionego udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wiąże się z utrzymaniem jakości środowiska zamieszkania,
5) **nie uwzględnić** uwag, o których mowa w pkt 1 ppkt 4a i ppkt 4d. Funkcja terenu ustalona dla działek o numerach 4800/33, 5464/33 i 5465/33 stanowi kontynuacje funkcji mieszkaniowo - usługowej zlokalizowanej w bezpośrednim otoczeniu. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się lokalizację parkingów. W związku z czym miejsca postojowe mogą być realizowane w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jako obsługa tej zabudowy, natomiast nie jako samodzielna funkcja parkingowa. Tym samym postulowana w uwadze (4d) zmiana przeznaczenia terenu **2UM** na **31KS** zostaje pośrednio uwzględniona,
6) **nie uwzględnić** uwagi, o której mowa w pkt 1 ppkt 4c. Uwaga została odrzucona ze względu na ograniczone możliwości zagospodarowania działek sąsiednich. Wobec powyższego wskazane jest zachowanie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej wynikającej z przepisów odrębnych.
7) **nie uwzględnić** uwagi, o której mowa w pkt 1 ppkt 4e. Zdefiniowana w planie „wysokość zabudowy" odnosi się do wszystkich obiektów budowlanych, w tym także obiektów małej architektury zgodnie z przepisami ustawy prawa budowlanego,
8) **nie uwzględnić** uwag, o których mowa w pkt 1 ppkt 5b i ppkt 5c. Dokonano korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Begonii oraz w związku z decyzją w sprawie usunięcia drzewa, przesunięto nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Barona, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o drogach publicznych. Udział powierzchni biologicznie czynnej bilansuje się dla całego terenu w liniach rozgraniczających,
9) **nie uwzględnić** uwagi, o której mowa w pkt 1 ppkt 6d. Tereny o symbolach **28KS** i **29KS,** ze względu na bliskie sąsiedztwo linii kolejowej nie zapewniają właściwych warunków dla lokalizacji terenów zieleni urządzonej, służących użytkownikom w celach wypoczynku i rekreacji. Ponadto w tej części osiedla występuje deficyt miejsc parkingowych. Wzrost zapotrzebowanie na nowe tereny parkingów jest związany z usytuowaniem w bliskim sąsiedztwie licznych usług oraz placu zabaw, stanowiącego miejsce spotkań nie tylko mieszkańców osiedla, ale także miejsce odwiedzane przez mieszkańców innych rejonów miasta.

3. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach: od 22 lipca 2014 r. do 20 sierpnia 2014 r projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, w wyznaczonym terminie wniesiono:
   1) uwagę, złożoną w dniu 7 sierpnia 2014 r. przez osoby fizyczne, dotyczącą przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy usługowej na działce nr 4933/33 o 1 metr w kierunki ul. Begonii w stosunku do linii wyznaczonej na rysunku planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu,
   2) uwagę, złożoną w dniu 1 września 2014 r. przez osobę prawną, dotyczącą korekty ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 25% na 15%.

4. Rada Miasta Tychy postanawia **uwzględnić** uwagi, o których mowa w pkt 3.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLV/921/14
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 września 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linia kolejową
w Tychach

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.), Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linia kolejową w Tychach, zwanego dalej planem, należy:
   a) budowa odcinka drogi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 42KDD wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
   b) budowa parkingów na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 27KS i 28KS wraz z infrastrukturą towarzyszącą;

2) inwestycje wymienione w pkt 1 będą finansowane lub współfinansowane z budżetu Gminy Tychy lub jednostek organizacyjnych gminy Tychy;

3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Rada Miasta
Tychy