UCHWAŁA NR……/……/16

RADY MIASTA TYCHY

z dnia …… 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II

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 (t.j: Dz.U. 2016 poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016, poz. 778 z późn. zmian.) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

Rada Miasta Tychy

stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części osiedla Wilkowyje w Tychach – etap II, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   6) Rozdział 6 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   7) Rozdział 7 - Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   8) Rozdział 8 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) Rozdział 9 - Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   10) Rozdział 10 - Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w odniesieniu do planu nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§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 : 1 000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy" w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

§3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr 0150/XXV/561/08 Rady Miasta Tychy z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w południowej części dzielnicy Wilkowyje zmienionej Uchwałą Nr 0150/XXXIV/704/13 Rady Miasta Tychy z dnia 26 września 2013 r.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:
1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z oznaczeniem w legendzie rysunku planu oraz **§6**,
   e) zabytki nieruchome - budynki objęte ochroną na mocy planu, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
   f) strefa zakazu lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji oraz parkingów,
   g) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przemysłowego, osiedla robotniczego Browaru Obywatelskiego;
2) informacyjne:
   a) granice strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych,
   b) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV,
   c) istniejące stacje transformatorowe'
   d) strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% - na podstawie opracowania z 2009 r. firmy MGGP S. A. z Krakowa pn. „Strefa zalewu wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się p - 1% wraz z koncepcja ochrony przeciwpowodziowej",

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, 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 treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury;
4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12 °;
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 (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
7) **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 (tekst jednolity: Dz. U z 2015 r., poz. 542);
8) **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 małej architektury do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
9) **zabudowa –** obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, a także zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne;
11) **zieleń urządzona** – zespoły zieleni ukształtowane w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów pieszych lub rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
12) **usługi społeczne** - usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki zdrowotnej;
13) **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;
14) **terenowe obiekty sportu i rekreacji** - urządzenia lub zespoły urządzeń na wolnym powietrzu, w skład których wchodzą: boiska sportowe, korty tenisowe, pola golfowe, snowparki, ścieżki zdrowia, ogrody doświadczeń.

§6

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

1) **MU1** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
2) **MN1** - **MN6** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) **MNs1** - **MNs3** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
4) **MWU1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
5) **MW1** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
6) **UO1** - teren zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych;
7) **US1** - teren sportu i rekreacji;
8) **ZP1** - **ZP6** - tereny zieleni urządzonej;
9) **WS1** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
10) **K1** - teren infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji;
11) **KDL1** - teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
12) **KDD1** - **KDD3** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1** - **KDW2** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

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

§7

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczonego symbolem **MU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii,
   c) zabudowa usługowa, w zakresie usług o których mowa w **lit. b**;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) intensywność zabudowy:
   a) min. 0,01,
   b) maks. 0,7;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250,0 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) usługowych - maks. 10,0 m,

b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych - maks. 9,0 m,
c) innych niż wymienione w **lit. a, b** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
11) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
15) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
17) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
a) 800,0 m^2 - dla formy zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej, wolnostojącej i bliźniaczej,
b) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
c) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy mieszkaniowej bliźniacze.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **MN1 - MN6**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) intensywność zabudowy:
a) min. 0,01,
b) maks. 0,7;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 220,0 m²,
b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 110,0 m²;

7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
8) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 8** i **pkt 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, materiału oraz kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych w kolorze:
   a) naturalnej dachówki ceramicznej dla terenu o symbolu **MN3;**
   b) jak w **§ 22** dla terenu o symbolu **MN2;**
   c) brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej dla terenów innych niż wymienione w **lit. a, b**.
13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN1, MN3 – MN6**:
   - cegły, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   - drewna, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   - kamienia bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   - imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
   - tynku, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
   b) dla terenu oznaczonego symbolem **MN2** jak w **§ 22;**
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem **§ 22**;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;

18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    a) 600,0 m^2 - dla formy zabudowy wolnostojącej,
    b) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy bliźniaczej.
19) nakaz uwzględniania ustaleń, o których mowa w **§ 22** dla terenu o symbolu **MN2.**

§9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej** oznaczonych symbolami: **MNs1 – MNs3**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) forma zabudowy, w terenach oznaczonych symbolami:
    a) **MNs1 -** szeregowa i bliźniacza,
    b) **MNs2, MNs3 -** szeregowa;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) intensywność zabudowy:
    a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1, MNs2** – min. 0,01, maks. 1,0,
    b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs3** - min. 0,1, maks. 0,85;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1, MNs2** - maks. 45%,
    b) dla terenu oznaczonego symbolem **MNs3** - maks. 40%;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
    a) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125,0 m²,
    b) w zabudowie szeregowej – min 60,0 m²; maks. 100,0 m²;
7) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
8) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalnych, w terenach oznaczonych symbolami **MNs1 – MNs2** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    b) budynków mieszkalnych, w terenie oznaczonym symbolem **MNs3** - dachy płaskie,
    c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **lit. b** oraz wiat wolnostojących – dachy jednospadowe, dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
    d) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
    a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,
    b) innych niż wymienione w **lit. a,** wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
10) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** i **pkt 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu, materiału oraz kolorystyki połaci dachowych jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;

12) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
    a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
    e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
14) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
15) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 1,5 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 3,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
17) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    a) 300,0 m^2 - dla formy zabudowy bliźniaczej,
    b) 250,0 m^2 - dla formy zabudowy szeregowej.

§10

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,** oznaczonego symbolem **MWU1** ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług, w zakresie usług społecznych na wszystkich kondygnacjach nadziemnych budynków oraz usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych,
    b) zabudowa usługowa, w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**.;
2) dopuszczenie w budynkach o których mowa w **pkt. 1 lit. a** lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków;
3) forma zabudowy – wolnostojąca;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
5) intensywność zabudowy:
    a) min. 0,01,
    b) maks. 1,1;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
7) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego - maks. 300,0 m²;
8) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
9) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, 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, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
c) obiektów małej architektury - dowolna;

10) wysokość zabudowy: maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
a) mieszkalnych - maks. 11,0 m,
b) usługowych - maks. 10,0 m,
c) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
11) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, zwaną dalej decyzją, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** – 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 obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-8**;
13) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
15) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
17) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej - 1500,0 m^2.

§11

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

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług w lokalach użytkowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych, w zakresie usług społecznych, usług drobnych, handlu detalicznego i gastronomii;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:

a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;

4) intensywność zabudowy:
a) min. 0,01,
b) maks. 1,1;
5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
7) geometria dachów:
a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40^0 do 45^0, 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, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
c) obiektów małej architektury - dowolna;
8) wysokość zabudowy: maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków:
a) mieszkalnych - maks.13,0 m,
b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
9) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
10) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów jak w **§ 22;**
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
12) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
13) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
14) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 6,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1000,0 m^2;
16) nakaz uwzględniania ustaleń, o których mowa w **§ 22.**

§12

Dla **terenu zabudowy usługowej w zakresie usług społecznych,** oznaczonego symbolem **UO1,** ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
2) zakaz lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji oraz parkingów w strefie oznaczonej na rysunku planu;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m,
b) schodów zewnętrznych, pochylni dla osób niepełnosprawnych;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30%;
5) intensywność zabudowy - min. 0,01, maks. 1,0;

6) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35%;
7) geometria dachów:
   a) budynków usługowych - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 42^0, 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, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 42^0, z dopuszczeniem dachów płaskich,
   c) obiektów małej architektury - dowolna;
8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym budynków:
   a) usługowych - maks. 15,0 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury - maks. 5,0 m;
9) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, zwaną dalej decyzją, które nie spełniają:
   a) warunku, o którym mowa w **pkt 2** - dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
   a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
   d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
   e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 12,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§13

Dla **terenu sportu i rekreacji,** oznaczonego symbolem **US1,** ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zieleń urządzona,
   b) terenowe obiekty sportu i rekreacji,
   c) obiekty zaplecza technicznego, administracyjnego i sanitarnego, usługi gastronomii i handlu detalicznego, wypożyczalnie sprzętu sportowego

i rekreacyjnego, wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniom wymienionym w **lit. a, b**;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków toalet publicznych, w tym kontenerowych o pow. - maks. 50,0 m² dla pojedynczego budynku;
3) nieprzekraczalne linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 5%;
5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy - min. 0,01, maks. 0,8;
6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 350,0 m^2;
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 75%;
8) geometria dachów
   a) budynków - dowolna;
   b) obiektów małej architektury - dowolna;
9) wysokość zabudowy – maks. 14,0m, w tym budynków oraz obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1-7**;
11) dopuszczenie stosowania dla elewacji budynków materiałów, takich jak:
    a) cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    b) drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    c) kamień bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
    d) imitujących materiały wymienione w **lit. a, b, c** o właściwej dla wybranego naturalnego materiału kolorystyce,
    e) tynk, o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010, 9016, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018. 9001 tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci, i szarości.
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy;
13) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży o elewacji z blachy;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów umieszczanych na budynkach lub ogrodzeniach, o powierzchni nie większej niż 2,0 m² i o łącznej powierzchni nie większej niż 4,0 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§14

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **ZP1- ZP6** ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona,
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
   b) dróg wewnętrznych w terenach o symbolach **ZP3, ZP4**;
3) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – min. 80%;
4) geometria dachów obiektów małej architektury - dowolna;
5) wysokość zabudowy - maks. 9,0 m, w tym obiektów małej architektury - maks. 6,0 m;
6) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;

7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§21**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§15

Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych,** oznaczonego symbolem **WS1,** ustala się:

1) przeznaczenie - wody powierzchniowe;
2) dopuszczenie:
   a) mostków i kładek pieszych,
   b) zieleni urządzonej,
   c) budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych.

§16

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

1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna w zakresie kanalizacji;
2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,1;
5) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym budynków – maks. 6,0 m;
6) geometria dachów – dowolna.

§17

Dla **terenu komunikacji** oznaczonego symbolem **KDL1** ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 10,0 m, maks. 19,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§18

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD3** ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1** – min. 10,0 m, maks. 30,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2** – min. 6,5 m, maks. 7,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3** – min. 8,0 m, maks. 15,0 m;
3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§19

Dla **terenów komunikacji** oznaczonych symbolami: **KDW1- KDW2** ustala się:

1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1** - min. 8,0 m, maks. 14,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2** - min. 8,0 m, maks. 20,5 m;

3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

Rozdział 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§20

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,5 miejsca na każde mieszkanie, w tym miejsca w garażu (z czego 50% miejsc jako ogólnodostępne na poziomie terenu);
   2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   3) dla sklepów do 2 000 m² powierzchni sprzedaży:
      a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży,
      b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego,
      c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
   4) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   5) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce na każde 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
      b) 1 miejsce na każde 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
      c) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
   6) dla barów, klubów – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   7) dla usług w zakresie edukacji – 1 miejsce na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
   8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   9) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz min.1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   10) dla aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
      a) 4 miejsca na 1 gabinet,
      b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
   12) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

4. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc postojowych, o których mowa w ust. 2, 3, dla terenów oznaczonych symbolami: **MU1, MN1 – MN6, MNs1 – MNs3, MWU1, MW1, UO1, US1** , w formie:
   1) parkingów terenowych;
   2) garaży:
      a) nadziemnych,
      b) wbudowanych w budynki,
      c) podziemnych.

Rozdział 4
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§21

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2, 3**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach **MU1, MN1 – MN6, MNs1** – **MNs3, UO1** wyłącznie urządzeń technicznych, na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m, na budynkach,
   b) w terenie o symbolu **MW1, MWU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a, b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolnostojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w **zakresie zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø90 mm, Ø100 mm, Ø110 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w **zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych** – nakaz odprowadzenia do sieci kanalizacji sanitarnej, w tym istniejących kanałów: Ø100 mm, Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø300 mm oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w **zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym odprowadzanie do terenów wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym istniejących kanałów: Ø150 mm, Ø160 mm, Ø200 mm, Ø250 mm, Ø300mm, Ø400mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w **zakresie zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) odnawialnych źródeł energii,
   b) urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%,
   d) zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu;
8) w **zakresie zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie:

a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø32 mm, Ø63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów;

9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
b) odnawialnych źródeł energii,
c) urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;

10) w **zakresie telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;

11) w **zakresie gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 2016 poz. 250 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 DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§22

1. Ustala się ochronę następujących **zabytków nieruchomych** - budynków objętych ochroną na mocy planu - ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, zlokalizowanych:
   1) w terenie oznaczonym symbolem **MN2**:
      a) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 14 - oznaczony na rysunku planu nr 1,
      b) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 16 - oznaczony na rysunku planu nr 2,
      c) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 18 - oznaczony na rysunku planu nr 3,
      d) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 20 - oznaczony na rysunku planu nr 4,
      e) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 22 - oznaczony na rysunku planu nr 5,
      f) budynek mieszkalny przy ul. Browarowej 24 - oznaczony na rysunku planu nr 6;
   2) w terenie oznaczonym symbolem **MW1**:
      a) budynek mieszkalny przy ul. Browarowa 26 - oznaczony na rysunku planu nr 7,
      b) budynek gospodarczy przy ul. Browarowa 26 - oznaczony na rysunku planu nr 8.

2. Dla zabytków nieruchomych, o których mowa w **ust. 1**, ustala się następujące zasady ochrony:
   1) nakaz zachowania historycznych detali architektonicznych na elewacjach budynków, tj. elementów wykonanych z cegły (gzymsy, fryzy, naroża, elementy nadokienne i naddrzwiowe) oraz drewna (miecze, zdobienia ścian szczytowych, elementy ganków, werandy), w tym pierwotnych rozwiązań materiałowych elewacji budynków;
   2) nakaz stosowania następującej kolorystyki:
      a) dla części elewacji z elementów ceglanych – w kolorze cegły,
      b) dla otynkowanej części elewacji – kolor biały w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010,
      c) dla cokołów – kolor szary w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 7001, 7040;
      d) dla stolarki okiennej – kolor zielony w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 6001, 6002, 6024 lub kolor ciemny brąz w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 8011, 8012, 8014, 8016;
      e) dla pokrycia dachowego budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 1** – kolor ciemny brąz w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 8011, 8012, 8014, 8016;

f) dla pokrycia dachowego budynków wymienionych w ust. 1 pkt. 2 kolorystyka właściwa dla materiału naturalnego;

3) nakaz zachowania pierwotnej geometrii dachów, w tym wolich oczek dla terenu **MW1**;
4) nakaz utrzymania jednolitych podziałów stolarki okiennej, z uwzględnieniem pierwotnej stylistyki i głębokości otworów okiennych w murze;
5) nakaz stosowania następującego pokrycia dachowego:
   a) dachówki ceramicznej (karpiówki) dla budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 2**,
   b) blachodachówki naśladującej formą dachówkę ceramiczną karpiówkę dla budynków wymienionych w **ust. 1 pkt. 1;**
6) zakaz montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach;
7) zakaz wykonywania ocieplenia ścian budynków od strony zewnętrznej, za wyjątkiem tynków termoizolacyjnych;
8) zakaz lokalizowania na elewacjach budynków urządzeń technicznych takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją, w kolorze dostosowanym do koloru ściany;
9) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów, z dopuszczeniem montażu zadaszeń nad wejściami do budynków, ponad nadprożem, o konstrukcji drewnianej jednospadowej, o maks. wysięgu 1,0 m;
10) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania strychów na pomieszczenia mieszkalne, z doświetleniem pomieszczeń wyłącznie w formie okien połaciowych rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien.

3. Wyznacza się **strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu przemysłowego, osiedla robotniczego Browaru Obywatelskiego**, oznaczoną na rysunku planu.

4. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w **ust. 3** obejmuje:
   1) zachowanie historycznego sposobu rozplanowania osiedla robotniczego, w tym kompozycji przestrzennej budynków;
   2) ustalenia, o których mowa w **ust. 2**;
   3) dla budynków nowo projektowanych i istniejących, nie wymienionych w **ust. 1** ustala się:
      a) nakaz stosowania na elewacji materiałów, takich jak:
         – cegła, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
         – tynk, w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9001, 9003, 9010,
         – drewno, w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 6001, 6002, 6024;
      b) nakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach ażurowych, wykonanych z drewna o pionowych podziałach lub siatki, z dopuszczeniem słupków ogrodzeniowych drewnianych, metalowych oraz wykonanych z kamienia lub nieotynkowanej cegły klinkierowej, wysokości do 1,20 m;
   4) zakaz lokalizacji:
      a) tymczasowych obiektów budowlanych,
      b) tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów mocowanych wyłącznie na pierwszej kondygnacji, w formie:
         – liter przestrzennych o maksymalnej wysokości 0,45 m,
         – szyldów semaforowych umieszczonych prostopadle do ściany budynku, wykonanych w konstrukcji stalowej w barwach oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1035, 1036, 7048,

– tablic o powierzchni nie większej niż 2 m².

Rozdział 6
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§23

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

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,**
   c) zasady ochrony dziedzictw kulturowego, zabytków, o których mowa w **Rozdziale 5**;
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 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.):
   a) w terenach o symbolach: **MN1 – MN6**, **MNs1** - **MNs3** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
   b) w terenie o symbolu **MU1** jak dla „terenów mieszkaniowo – usługowych”,
   c) w terenach o symbolach: **MWU1, MW1** jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
   d) w terenie o symbolu **UO1** jak dla „terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   e) w terenie o symbolu **US1** jak dla „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

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

§24

1. W obszarze planu zlokalizowany jest fragment strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych „Las” , której granice oznaczono na rysunku planu.

2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** obowiązują zakazy wskazane w **§4** ust. 1 Rozporządzenie Nr 2/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Las” w Tychach (Dz. Urz. Woj. Śl. dnia 14 listopada 2014 r. poz. 5786).

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

§25

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

1) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolach:
   a) **MU1** dla zabudowy:

- wolnostojącej – 600 m²,
- bliźniaczej – 300 m²,

b) **MN1** – **MN6** dla zabudowy**:**
- wolnostojącej – 600 m²,
- bliźniaczej – 300 m²,

c) **MNs1** – **MNs3** dla zabudowy:
- bliźniaczej – 300 m²,
- szeregowej – 250 m²,

d) **MWU1** – 1500 m²,
e) **MW1 -** 1000 m²,
f) **UO1 -** 1000 m²,
g) **US1 -** 1500 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki w terenach o symbolach:
a) **MU1** dla zabudowy:
- wolnostojącej – 18,0 m,
- bliźniaczej – 12,0 m,

b) **MN1** – **MN6** dla zabudowy**:**
- wolnostojącej – 18,0 m,
- bliźniaczej – 12,0 m,

c) **MNs1** – **MNs3** dla zabudowy:
- bliźniaczej – 12,0 m,
- szeregowa – 10 m,

d) **MWU1** – 20,0 m,
e) **MW1 –** 15,0 m,
f) **UO1 –** 25,0 m,
g) **US1 –** 30,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od min. 80^0 do maks. 100^0.

Rozdział 9
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§26

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

Rozdział 10
PRZEPISY KOŃCOWE

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§28

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