UCHWAŁA NR……/……/18
RADY MIASTA TYCHY
z dnia …… 2018 r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 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 w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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 w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni 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, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   7) Rozdział 7 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   8) Rozdział 8 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
   9) Rozdział 9 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

10) Rozdział 10 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
11) Rozdział 11 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9, 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 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 60,5 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi II etap realizacji Uchwały Nr XXV/432/16 Rady Miasta Tychy z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Władysława Sikorskiego, Armii Krajowej, Alei Marszałka Piłsudskiego, Beskidzkiej oraz rzeki Gostyni w Tychach.

ROZDZIAŁ 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
   a) granice obszaru planu;
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z **§ 6** oraz oznaczeniem w legendzie na rysunku planu;
   e) strefa **(spp)** – lokalizacji otwartej przestrzeni publicznie dostępnej w formie placu;
   f) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
   g) strefy dopuszczalnego podwyższenia wysokości budynków z oznaczeniem kierunku kalenicy;
   h) zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (budynek mieszkalny) - objęty ochroną na podstawie planu;
   i) ZZ – obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) informacyjne:

a) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373;
b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Studzienice” WK 7389;
c) granica strefy potencjalnych zalewów;
d) linia wskazująca odległość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, której korekta przebiegu może wynikać ze zmian związanych z przebudową wału;
e) istniejące napowietrzne linie energetyczne WN 110 kV.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;
5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422 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 lub obiektu tymczasowego do najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego;
7) **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);
8) **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 zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;

10) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne;

11) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych oraz dróg pożarowych - wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;

12) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;

13) **garaże wolnostojące** – garaże naziemne jednokondygnacyjne nie stanowiące części składowej budynku o innej funkcji, w tym zespoły garaży;

14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

15) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej, administracji publicznej, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;

16) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, urzędy pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;

17) **usługi finansowe** – biura świadczące usługi związane z czynnościami bankowymi, umowami kredytów, inżynierii finansowej, ubezpieczeniami, doradztwem inwestycyjnym;

18) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t. j. Dz. U. 2017 poz. 2062).

§ 6

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

1) **MN1 – MN14** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MNs1 – MNs18** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

3) **MNU1 – MNU7** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) **MW1 – MW2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) **MWU1 – MWU2** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
6) **U1** – teren zabudowy usługowej;
7) **Z1** – teren zieleni;
8) **ZD1 – ZD4** – tereny ogrodów działkowych;
9) **WS1 – WS2** – tereny wód śródlądowych płynących;
10) **KDG1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
11) **KDL1 – KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
12) **KDD1 – KDD17** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
13) **KDW1 – KDW6** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
14) **KDX1 – KDX5** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne.

ROZDZIAŁ 2

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1 – MN14**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
2) forma zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN8 – MN9** – maks. 25%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN7, MN10** – **MN14** – maks. 35%;
5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN7, MN10 – MN14** – min. 35%,
   b) dla terenów o symbolach: **MN8 – MN9** – min. 40%,
7) geometria dachów:
   a) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN9** - dachy płaskie,
   b) dla terenów o symbolach: **MN10 – MN14** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
9) wysokość zabudowy – 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
   a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8 m,

b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – maks. 9 m,
c) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

12) 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 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,
c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,
d) warunków określonych w **pkt 7, 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonych symbolami **MNs1 – MNs18**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;

2) forma zabudowy - szeregowa;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

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

a) dla terenów o symbolach: **MNs2 – MNs6, MNs8 – MNs16** – maks. 35%,
b) dla terenów o symbolach: **MNs1, MNs17 – MNs18** – maks. 40%;
c) dla terenu o symbolu: **MNs7** – maks. 45%;

5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

a) dla terenów o symbolach: **MNs1 – MNs10, MNs12, MNs14, MNs17 – MNs18** – maks. 100 m²,
b) dla terenów o symbolach: **MNs11, MNs13, MNs15 – MNs16** – maks. 200 m²;

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;

8) geometria dachów:

a) dla terenów o symbolach: **MNs1 – MNs16** – dachy płaskie, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dla nadbudowanych części budynków w strefach dopuszczalnego podwyższenia wysokości budynków, oznaczonych na rysunku planu, nakaz dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30° z kalenicą prostopadłą do frontowej elewacji budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

c) dla terenów o symbolach: **MNs17 – MNs18** - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 27° do 33°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,

d) tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna,

9) wysokość zabudowy – 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:

a) dla terenów o symbolach: **MNs1 – MNs10, MNs12, MNs14, MNs17** – **MNs18** – maks. 8 m,

b) dla terenów o symbolach: **MNs11, MNs13, MNs15 – MNs16** – maks. 5 m, z dopuszczeniem zwiększenia do maks. 7 m dla nadbudowanych części budynków w strefach dopuszczalnego podwyższenia wysokości budynków oznaczonych na rysunku planu,

c) innych niż wymienione w **lit. a, b,** wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła oraz umożliwiających kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,

b) 1000 **–** 1002, 1013 **–** 1015, 9000, 9001 - odcienie żółci,

c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 **–** 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;

12) dopuszczenie lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy;

13) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

15) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MNU1 – MNU7**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych,
b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych,
c) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;

2) forma zabudowy – wolnostojąca;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,7;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

7) geometria dachów:
a) dachy płaskie,
b) tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

9) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym maksymalna wysokość budynków:
a) mieszkalnych o dachach płaskich – maks. 8 m,
b) mieszkalnych o dachach innych niż wymienione w **lit. a** – maks. 9 m,
c) usługowych i mieszkalno-usługowych – min. 6 m, maks. 10 m,
d) innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat wolnostojących oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

10) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących, tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów gospodarczych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,

11) dla usług - zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie rozbudowy powierzchni użytkowej o 30% lub zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,
c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,

d) warunków określonych w **pkt 7, 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1** – **MW2**, ustala się:

1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych na pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków lub w kondygnacjach podziemnych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu: **MW1** - maks. 30%,
   b) dla terenu o symbolu: **MW2** – maks. 40%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6, maks. 2;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu: **MW1** – min. 45%,
   b) dla terenu o symbolu: **MW2** – min. 35%;
6) geometria dachów - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
8) wysokość zabudowy - maks. 23 m, w tym budynków:
   a) mieszkalnych - maks. 18 m,
   b) innych niż wymienione w **lit. a** – maks. 5 m;
9) dopuszczenie kształtowania dachów w formie tarasów i stropodachów również urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin;
10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła oraz umożliwiających kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;
11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:
   a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
   b) 1000 **–** 1002, 1013 **–** 1015, 9000, 9001 - odcienie żółci,
   c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 **–** 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;
12) dopuszczenie rozbudowy parterów istniejących budynków o funkcje usługowe z zastrzeżeniem **pkt 1**;

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

14) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu;

15) zakaz lokalizacji:

a) tymczasowych obiektów budowlanych,
b) garaży wolnostojących,
c) budynków gospodarczych;

16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **7**;

17) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **8** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
b) warunku, o którym mowa w **pkt 1 –** dopuszczenie prowadzenia działalności jak w dniu wejścia planu w życie lub zgodnie z posiadaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zmianą przeznaczenia na funkcje usługowe, z zastrzeżeniem usług wymienionych w **pkt 1**,
c) warunków określonych w **pkt 6, 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

§ 11

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonych symbolami **MWU1 - MWU2**, ustala się:

1) Przeznaczenie – zabudowa wielorodzinna:

a) z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszych dwóch kondygnacjach nadziemnych lub w kondygnacjach podziemnych budynków w zakresie: usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych,
b) z nakazem lokalizacji usług w lokalach użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych:
- dla terenu o symbolu **MWU1** – wyłącznie od strony: strefy **(spp)** i ul. Paprocańskiej, oznaczonych na rysunku planu,
- dla terenu o symbolu **MWU2** – wyłącznie od strony terenu o symbolu **KDL2**, oznaczonego na rysunku planu,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,6, maks. 2;

5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%,

6) geometria dachów – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;

7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;

8) wysokość zabudowy - maks. 23 m, w tym budynków – min. 9 m, maks. 18 m,

9) dopuszczenie kształtowania dachów w formie tarasów i stropodachów również urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną wegetację roślin;

10) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie materiałów: ceramicznych, tynków, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, szkła oraz umożliwiających kształtowanie w formie zieleni na ścianach lub wertykalnych ogrodów;

11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL numerami:

   a) 9003, 9010, 9016 - odcienie bieli,
   b) 1000 **–** 1002, 1013 **–** 1015, 9000, 9001 - odcienie żółci,
   c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 **–** 7038, 7044, 7045, 7047, 9006, 9018 - odcienie szarości;

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

13) nakaz kształtowania witryn w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 60 % długości elewacji od strony: drogi oznaczonej symbolem **KDL2** (ul. Jordana), strefy **(spp)** oznaczonych na rysunku planu;

14) nakaz zachowania lub ukształtowania ciągów pieszych w kierunkach oznaczonych na rysunku planu;

15) zakaz lokalizacji:

   a) stref dostaw do lokali użytkowych od strony strefy **(spp)** oznaczonej na rysunku planu,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych,
   c) garaży wolnostojących,
   d) budynków gospodarczych,
   e) parkingów terenowych w strefie **(spp)** oznaczonej na rysunku planu,
   f) na elewacjach frontowych: klimatyzatorów, przewodów dymowych,
   g) urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony przestrzeni publicznej;

16) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

17) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,
c) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,
d) warunków określonych w **pkt 6, 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolami **U1**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych i usług biurowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - maks. 40%,
4) wskaźnik intensywności zabudowy: – min. 0,3, maks. 1;
5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
6) geometria dachów – płaskie;
7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych budynków innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
8) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
   a) budynków: min. 6 m, maks. 12 m,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat, obiektów gospodarczych, garaży wolnostojących – maks. 6 m;
9) dopuszczenie realizacji przekryć przestrzeni między budynkami;
10) zakaz urządzania miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
11) zakaz lokalizacji:
   a) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących w pasie o szerokości 8 m od linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1** – **7**;
13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1** – **9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 1** – dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, o których mowa w **pkt 1**,
   c) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy w konturach budynków,

d) warunków określonych w **pkt 6, 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 13

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem literowym **Z1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zieleń,
   b) zieleń urządzona,
   c) dopuszczenie użytkowania rolniczego;
2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych, budowli hydrotechnicznych i urządzeń wodnych oraz terenowych urządzeń sportu i rekreacji, dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu;
3) maksymalna wysokość zabudowy, z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej – 12,0 m, w tym wysokość budynków – 4 m.

§ 14

Dla **terenów ogrodów działkowych**, oznaczonych symbolami **ZD1** – **ZD4**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) ogrody działkowe,
   b) zieleń,
   c) zieleń urządzona;
2) zasady zagospodarowania zgodnie z art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014, poz. 40 z późn. zm.);
3) geometria dachów – dowolna;
4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 3**.

§ 15

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

1) przeznaczenie – wody śródlądowe płynące;
2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
3) dopuszczenie lokalizacji:
   a) obiektów i urządzeń wodnych,
   b) urządzeń melioracyjnych,
   c) budowli hydrotechnicznych,
   d) obiektów mostowych,
   e) ciągów infrastruktury technicznej, przy czym ciągi infrastruktury technicznej przecinające koryto rzeki Gostyni na terenie oznaczonym symbolem **WS1** – wyłącznie wbudowane w obiekty mostowe przeznaczone do przechodu lub przejazdu;

4) Na terenie **WS1** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**.

§ 16

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDG1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (Aleja Marszałka Piłsudskiego) – od 23 m do 45,6 m.

§ 17

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1 – KDL3**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu: **KDL1** (ul. Jordana) – od 12 m do 12,5m,
   b) teren o symbolu: **KDL2** (ul. Jordana) – od 17,4 m do 20,2 m,
   c) teren o symbolu: **KDL3** (ul. Jemiołowa) – od 10 m do 13,3 m.

§ 18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1** – **KDD17**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu: **KDD1** (ul. Gostyńska) – od 5 m do 15 m,
   b) teren o symbolu: **KDD2** (ul. Rzeczna) – od 5,5 m do 8,3 m,
   c) teren o symbolu: **KDD3** (ul. Jesienna) – od 10 m do 12,6 m,
   d) teren o symbolu: **KDD4** (ul. Jędrzejowskiej) – od 5,1 m do 9,5 m,
   e) teren o symbolu: **KDD5** (ul. Junaków) – od 5,2 m do 7,6 m,
   f) teren o symbolu: **KDD6** (ul. Jasińskiego) – od 6,7 m do 7 m,
   g) teren o symbolu: **KDD7** (ul. Prosta) – od 10 m do 12,5 m,
   h) teren o symbolu: **KDD8** (ul. Jagiełły) – od 10,8 m do 25,3 m,
   i) teren o symbolu: **KDD9** – od 4 m do 12,2 m,
   j) teren o symbolu: **KDD10** – od 8,2 m do 29,75 m,
   k) teren o symbolu: **KDD11** (ul. Jasińskiego) – od 5 m do 8,8 m,
   l) teren o symbolu: **KDD12** (ul. Jagiełły) – od 9 m do 13,3 m,
   m) teren o symbolu: **KDD13** (ul. Jordana) – od 9,6 m do 15,2 m,
   n) teren o symbolu: **KDD14** (ul. Św. Józefa) – od 4,9 m do 19,2 m,
   o) teren o symbolu: **KDD15** – od 8 m do 10 m,
   p) teren o symbolu: **KDD16** (ul. Prosta) – od 5,6 m do 7 m,
   q) teren o symbolu: **KDD17** – od 10 m do 12,5 m.

§ 19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW6**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) teren o symbolu: **KDW1** – od 3,1 m do 6,6 m,
b) teren o symbolu: **KDW2** – od 3,6 m do 15,6 m,
c) teren o symbolu: **KDW3** (ul. Jasna) – od 8 m do 9,9 m,
d) teren o symbolu: **KDW4** – od 6 m do 12,5 m,
e) teren o symbolu: **KDW5** – od 4,8 m do 5 m,
f) teren o symbolu: **KDW6** – od 5,4 m do 10,4 m,

§ 20

Dla terenów komunikacji, oznaczonych symbolami **KDX1 – KDX5**, ustala się:

1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) teren o symbolu: **KDX1** – od 4,3 m do 8 m,
   b) teren o symbolu: **KDX2** – od 4,3 m do 8 m,
   c) teren o symbolu: **KDX3** – od 3,6 m do 7,5 m,
   d) teren o symbolu: **KDX4** – od 3,5 m do 7,4 m,
   e) teren o symbolu: **KDX5** – od 3 m do 12 m;
3) dopuszczenie zieleni urządzonej;
4) nakaz zachowania terenów jako publicznie dostępnych.

ROZDZIAŁ 3

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w parkingach podziemnych lub wielopoziomowych;
   2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach;
   3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej (pow. 6 pokoi) – 3 miejsca na mieszkanie;
   4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej – 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej;
   5) dla przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m^2 powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
   6) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp. – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   8) dla sklepów samoobsługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni całkowitej, 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;

9) dla obiektów handlowo-usługowych – 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni handlowej, 1 miejsce dla samochodów realizujących dostawy na każde 500 m^2 powierzchni magazynowej oraz 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;

10) 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;

11) dla barów, klubów – 1 miejsce na 10 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

12) przychodnie, gabinety lekarskie:

a) 4 miejsca na 1 gabinet,
b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;

13) dla usług biurowych – 1 miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

14) biblioteki, czytelnie – 1 miejsce na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

15) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub działki budowlanej z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Minimalne wskaźniki określone w **ust. 2** nie dotyczą lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, dla których ustala się nakaz zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego na lokal usługowy.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustaleń w tym zakresie zawartych w **Rozdziale 2.**

6. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej.

7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

8. Ustala się dopuszczenie we wszystkich terenach lokalizacji dróg rowerowych.

ROZDZIAŁ 4

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 22

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

1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt 2**;
2) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dla terenów o symbolach **MN1**–**MN14**, **MNs1**–**MNs18**, **MNU1**–**MNU7** dopuszczenie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
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 dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 350 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, Ø 400, Ø 500, Ø 600 mm, Ø 800 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
   a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c80 mm, c100 mm, 2c100 mm, c125 mm, c 150 mm, 2c200 mm, 2c250 mm, 2c350 mm, 2c500 mm, 2c600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   c) z odnawialnych źródeł energii;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym:
   a) z linii kablowych nN, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) z odnawialnych źródeł energii,
   c) z urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, z wykluczeniem dostaw z sieci biogazu Ø 125 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017, poz. 1289) 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

§ 23

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) Nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
      a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w Rozdziale 2,
      b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w Rozdziale 4;
   2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w art. 113 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U 2017 poz. 519 z późn. zm.):
      a) na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MN1–MN14 i MNs1–MNs18** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) na terenach oznaczonych symbolem literowym **MW1–MW2** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
      c) na terenach oznaczonych symbolami literowymi **MWU1–MWU2, MNU1–MNU7 i U1** – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
      d) na terenach oznaczonych symbolami literowymi **Z1, ZD1–ZD4 i WS1–WS2** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

ROZDZIAŁ 6

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 24

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek nieruchomy oznaczony na rysunku planu, tj.: budynek mieszkalny przy ul. Paprocańskiej 195 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w **ust. 1**:
   1) Dopuszczenie remontu dachu i adaptacji poddasza z doświetleniem wyłącznie w formie okien połaciowych. Pokrycie dachowe: dachówka karpiówka lub blacha ocynkowana zwijana w rąbek;
   2) Dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynku od strony ogrodu z nakazem zachowania:
      a) formy elewacji frontowej,
      b) formy konstrukcji historycznego budynku,
      c) geometrii dachu,
      d) rozwiązań materiałowych analogicznych jak w zabytkowej części, z dopuszczeniem zastosowania szkła jako materiału łączącego stare i nowe elementy budynku;

3) Nakaz zachowania kompozycji i wystroju elewacji z zachowaniem wielkości otworów okiennych i ich rozmieszczenia oraz detali architektonicznych z cegły glazurowanej (białej i zielonej);

4) Zakaz nadbudowy budynku.

ROZDZIAŁ 7

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 25

1. W obszarze planu zlokalizowane są obszary przestrzeni publicznych, w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmujące teren strefy **(spp)** – zasady zagospodarowania zgodnie z **§ 11**.
2. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe.
3. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** nakaz:
   1) wyposażenia przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury i oświetlenie;
   2) uporządkowania istniejących przestrzeni publicznych poprzez sukcesywną przebudowę i remont elementów wyposażenia, w tym: nawierzchni, oświetlenia i obiektów małej architektury;
   3) stosowania rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, w tym w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji pieszej i kołowej.

ROZDZIAŁ 8

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

§ 26

1. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach udokumentowanych złóż oznaczonych na rysunku planu:
   1) węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” WK 373;
   2) węgla kamiennego i metanu jako kopaliny towarzyszącej „Studzienice” WK 7389.
2. W obszarze objętym planem występuje obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, w granicach wyznaczonych strefą potencjalnych zalewów oznaczoną na rysunku planu.
3. Dla obszarów, o których mowa w **ust. 2**, dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w **§ 15** oraz w strefie ochronnej wałów przeciwpowodziowych w odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony wód i ochrony przed powodzią.

ROZDZIAŁ 9

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 27

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90º z tolerancją 15%;
   2) dla terenów o symbolach **MN1–MN14, MNU1–MNU7**:
      a) szerokość frontów działek:
         - dla zabudowy bliźniaczej - min. 16 m,
         - dla zabudowy wolnostojącej - min. 18 m,
      b) powierzchnia działek:
         - dla zabudowy bliźniaczej - min. 450 m²,
         - dla zabudowy wolnostojącej - min. 700 m²;
   3) dla terenów o symbolach **MNs1–MNs18**:
      a) szerokość frontów działek - min. 8 m,
      b) powierzchnia działek - min. 250 m²;
   4) dla terenów o symbolach **MW1–MW2, MWU1–MWU2, U1**:
      a) szerokość frontów działek - min. 20 m,
      b) powierzchnia działek - min. 1000 m²;
   5) dla terenów nie wymienionych w **pkt 2 – 6** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości;
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych.
3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ 10

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

§ 28

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

ROZDZIAŁ 11

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 30

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