

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA TYCHY

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic:
Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 50 ha w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XLII/694/17 Rady Miasta Tychy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Katowickiej, Jałowcowej, Zwierzynieckiej, Czarnej i Oświęcimskiej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) symbole literowe terenów oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z § 6,
 - e) strefa (**zi**) – zieleń izolacyjna;
- 2) informacyjne:
 - a) istniejące wodociągi magistralne Ø 1400 mm i Ø 1600 mm,
 - b) istniejące komory wodomierzowe,
 - c) istniejąca sieć elektroenergetyczna 20 kV:
 - napowietrzna,
 - podziemna,
 - d) istniejące stacje transformatorowe.

§ 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:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, terenowych miejsc postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 4) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018, poz. 1935);
- 5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
- 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. z 2019 r. poz. 1065);
- 7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona do najwyższej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,

- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 12) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, usługi pocztowe;
- 13) **usługi biurowe** – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
- 14) **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;
- 15) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 16) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393);
- 17) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 18) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;
- 19) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

§ 6

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

- 1) **MN1 - MN11** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNs1 - MNs8** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;
- 3) **MNU1 - MNU6** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **UMN1 - UMN5** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **U1 - U5** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 8) **KDG** – teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej;
- 9) **KDZ1 - KDZ3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 10) **KDL1 i KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 11) **KDD1 i KDD2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 12) **KDW1 - KDW3** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 13) **KDP1 i KDP2** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe;
- 14) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny.

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 - MN11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;

- 2) forma zabudowy:
 - a) wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN3, MN4, MN6 - MN8, MN10 i MN11**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie:
 - a) wolnostojącej – maks. 250 m²,
 - b) bliźniaczej – maks. 125 m²;
- 6) łączna szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 40 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN1 - MN10** – min. 0,05, maks. 1,05,
 - b) **MN11** – min. 0,05, maks. 1,4;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:
 - **MN1 i MN2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - **MN3 i MN10** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - **MN4 i MN5** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
 - **MN6 - MN9** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
 - **MN11** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 - MN10** o dachach:
 - płaskich – maks. 8,0 m,
 - innych niż płaskie – maks. 9,0 m,
 - b) mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem: **MN11** – maks. 9,0 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na 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) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletcie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 14) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;

- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, 11 i 12;
- 16) 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, o których mowa w pkt 1 - 12 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków, o których mowa w pkt 9 i 11 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, oznaczonych symbolami MNs1 - MNs8, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym usług biurowych;
- 2) forma zabudowy – szeregowa, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNs1 i MNs3 – maks. 50%,
 - b) MNs2 i MNs6 - MNs8 – maks. 35%,
 - c) MNs4 i MNs5 – maks. 45%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej – maks. 125 m²;
- 6) łączna szerokość elewacji frontowej pojedynczego szeregu budynków – maks. 40 m;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNs1 i MNs3 – min. 0,05, maks. 1,5,
 - b) MNs2 i MNs6 - MNs8 – min. 0,05, maks. 1,05,
 - c) MNs4 i MNs5 – min. 0,05, maks. 1,35;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:
 - MNs1 - MNs3 – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - MNs4 - MNs6 – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - MNs7 i MNs8 – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form geometrii dachów dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 9,0 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 11) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 12) dopuszczenie stosowania na 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) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletce kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji;

- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 14) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 - 9, 11 i 12;
- 16) 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 - 12 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków, o których mowa w pkt 9 i 11 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii oraz kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MNU1 - MNU6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych,
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
 - stacji paliw, myjni samochodowych,
 - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
 - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
 - sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,
 - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
 - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach oznaczonych symbolami: **MNU1, MNU2, MNU4 i MNU6**,
 - c) obsługa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych na terenie oznaczonym symbolem: **MNU3**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego w zabudowie:
 - a) wolnostojącej – maks. 250 m²,
 - b) bliźniaczej – maks. 125 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,05;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
 - **MNU1 i MNU2** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - **MNU3 - MNU6** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o dachach:
 - płaskich – maks. 8,0 m,
 - innych niż płaskie – maks. 9,0 m,

- b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków materiałów takich jak:
- ceglą, bądź okładzina ceglana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
 - drewno, bądź okładzina drewniana, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
 - kamień, bądź okładzina kamienna, o właściwej dla materiału naturalnego kolorystyce,
 - tynek o kolorystyce oznaczonej w paletce kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
 - płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny – dla budynków usługowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 13) zakaz lokalizacji:
- miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami, za wyjątkiem przedsiębiorstw mających siedzibę w obszarze planu i prowadzących działalność gospodarczą w dniu wejścia planu w życie,
 - tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8, 10 i 11**;
- 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, o których mowa w **pkt 1 - 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 10

Dla **terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami **UMN1 - UMN5**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - stacji paliw,
 - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - baz transportowych,
 - hurtowni, magazynów i składów na terenie oznaczonym symbolem: **UMN5**,
 - sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1, UMN2, UMN4 i UMN5**,
 - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN4 i UMN5**,
 - zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1, UMN2 i UMN5**,
 - obsługa produkcji w gospodarstwach ogrodniczych na terenie oznaczonym symbolem: **UMN3**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku – maks. 400 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,05;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 8) geometria dachów:
- a) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN1** i **UMN2** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **UMN3** - **UMN5** – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku, oraz dachy płaskie,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **lit. b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **UMN1** i **UMN2** – maks. 12,0 m,
 - b) **UMN3** i **UMN4**:
 - o dachach płaskich – maks. 10,0 m,
 - o dachach dwuspadowych – maks. 12,0 m,
 - c) **UMN5**:
 - usługowych i usługowo-mieszkalnych – maks. 10,0 m,
 - mieszkalnych – maks. 8,0 m,
 - d) **UMN1** - **UMN5** – innych niż usługowe, usługowo-mieszkalne oraz mieszkalne, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, czarnym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania na 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) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletce kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
 - e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny, aluminium, szkło – dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na granicy działki ewidencyjnej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków;
- 13) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 14) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
 - c) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 8, 10 i 11**;
- 16) 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, o których mowa w **pkt 1 - 11** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 11

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, gastronomii i handlu detalicznego wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,2, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – 9,5 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. b**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie stosowania na 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) tynk o kolorystyce oznaczonej w paletce kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1019, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
 - e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny;
- 9) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi a budynkami mieszkalnymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 4 stanowiska postojowe;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów, towarów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach, budynków gospodarczych;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 6 i 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) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunku, o którym mowa w **pkt 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii jak w stanie istniejącym.

§ 12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1 - U5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
 - a) usług oświaty,
 - b) sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
 - c) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
 - d) baz transportowych,
 - e) centrów logistycznych i magazynowych,
 - f) stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem: **U4**,
 - g) sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych na terenie oznaczonym symbolem: **U4**,
 - h) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych na terenie oznaczonym symbolem: **U4**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U1, U4 i U5** – maks. 40%,
 - b) **U2** – maks. 60%,
 - c) **U3** – maks. 50%;

- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku usługowego – maks. 2200 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 1,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U1** i **U5** – min. 25%,
 - b) **U4** – min. 20%,
 - c) **U2** i **U3** – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
 - a) usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
 - **U1 - U3** i **U5** – maks. 10,0 m,
 - **U4** – maks. 12,0 m;
 - b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 9) dopuszczenie stosowania na 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) tynk o kolorystyce oznaczonej w palecie kolorów RAL numerami: 9001 - 9003, 9010, 9016, 9018, 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7004, 7030, 7032, 7033 - 7038, 7042, 7044, 7045, 7047, tj. w odcieniach bieli, beżu, żółci i szarości, z dopuszczeniem innej kolorystyki dla maksimum 20% powierzchni elewacji,
 - e) płyty elewacyjne w kolorystyce, o której mowa w **lit. d**, beton elewacyjny, aluminium, szkło;
- 10) dla nowo realizowanych parkingów terenowych – nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy stanowiskami postojowymi w proporcji min. 1 nasadzenie na 6 stanowisk postojowych;
- 12) na terenie oznaczonym symbolem **U4** – w strefie (**zi**) o szerokości 15,0 m od strony terenu oznaczonego symbolem **KDD2**, oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej, kształtowanej w formie zieleni wielopiętrowej, stanowiącej izolację wizualną oraz funkcjonalną, w tym zieleni wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem podziemnego uzbrojenia terenu oraz ciągów pieszych i pieszorowerowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami pod warunkiem, że miejsca te będą wizualnie odseparowane lub niewidoczne od strony dróg publicznych;
- 13) zakaz lokalizacji wykonanych z blachy falistej i trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 - 7 i 9**;
- 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:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
 - c) warunku, o którym mowa w **pkt 7** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym;
- 16) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zgodnie z **rozdziałem 3**.

§ 13

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

- 1) przeznaczenie – zieleni urządzona;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80%;
- 4) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;

- 5) wysokość zabudowy – maks. 11,0 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 22, 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.

§ 14

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 8,0 m do 18,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 15

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDZ1 - KDZ3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDZ1** – od 8,2 m do 45,8 m,
 - b) **KDZ2** – od 10,2 m do 27,7 m,
 - c) **KDZ3** – od 9,7 m do 17,7 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 16

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDL1 i KDL2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDL1** – od 12,0 m do 20,3 m,
 - b) **KDL2** – od 12,0 m do 12,2 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 17

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1 i KDD2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDD1** – od 7,8 m do 24,1 m,
 - b) **KDD2** – od 8,8 m do 17,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

§ 18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDW1 - KDW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDW1** – od 6,0 m do 12,5 m,
 - b) **KDW2** – od 6,5 m do 6,6 m,
 - c) **KDW3** – od 5,0 m do 12,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

§ 19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDP1** i **KDP2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
 - a) **KDP1** – 7,0 m,
 - b) **KDP2** – od 5,0 m do 7,0 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

§ 20

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,0 m do 12,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem zakazu obsługi terenu oznaczonego symbolem **U4** od strony terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **KDD2**.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;
 - 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla każdego zespołu zabudowy;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca na mieszkanie w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc parkingowych na poziomie terenu;
 - 4) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę:
 - a) 1 miejsce na każde 5 osób,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
 - 5) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
 - a) 1 miejsce na 2 pokoje,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
 - 6) dla usług biurowych i drobnych:
 - a) 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce, lub
 - b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
 - 7) dla obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:
 - a) 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lub
 - b) 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione;
 - 8) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych i innych podobnych – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 9) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na każde 10 m² powierzchni użytkowej,
 - 10) dla stacji paliw:
 - a) 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni zabudowy,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
 - 11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:
 - a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,
 - b) w przypadku stacji kontroli pojazdów:

- nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t,
 - 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
- 12) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:
- a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
- 13) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 14) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni:
- a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
 - c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
- 15) dla hal targowych, targowisk i giełd:
- a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni handlowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na każde 10 stanowisk handlowych,
 - c) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na 1 stanowisko handlowe (w przypadku handlu z samochodem);
- 16) magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodniczych:
- a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni użytkowej;
- 17) dla salonów samochodowych i autokomisów:
- a) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji,
 - b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1500 m² użytkowej i ekspozycji;
- 18) dla restauracji i kawiarni:
- a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
- 19) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 20) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
- a) 2 miejsca na 1 gabinet,
 - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
- 21) dla przedszkoli i żłobków:
- a) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
- 22) dla pozostałych usług – jedno miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
4. Ustalenie, o którym mowa w **ust. 3**, nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie.
5. Ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
- 1) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę – 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
 - 2) dla moteli, hoteli, pensjonatów i centrów konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 miejsc;
 - 3) dla wielofunkcyjnych obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem – 1,5 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla handlu bez samoobsługi, aptek, handlu z samoobsługą i hurtowni – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 5) dla hal targowych, targowisk i giełd – 1 miejsce postojowe na 75 m² powierzchni handlowej;
 - 6) dla magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodniczych – 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy;
 - 7) dla restauracji, kawiarni – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej;
 - 8) dla szpitali – 2 miejsca postojowe na 100 łóżek;
 - 9) dla usług oświaty i edukacji – 10 miejsc postojowych na 100 uczniów lub studentów;

- 10) dla pozostałych usług, za wyjątkiem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
7. 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 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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.

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 i pkt 3**;
- 2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** – dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami **MN1 - MN11, MNs1 - MNs8, MNU1 - MNU6, UMN1 - UMN5 i MW** 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 również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – nakaz dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 315 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** – dopuszczenie:
 - a) odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw:
 - a) z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) z urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
 - c) z odnawialnych źródeł energii,
 - d) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - e) z sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dopuszczenie dostaw z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym:
 - linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV i stacji transformatorowych: MCZULOW, M0617, M0658, M661, M662, M0768 i M775, oznaczonych na rysunku planu,
 - linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii,
 - c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie:
 - a) dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) realizacji nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 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:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

Rozdział 5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 23

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) 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 2020 r. poz. 1219) na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MN1 - MN11 i MNs1 - MNs8** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - b) **MNU1 - MNU6 i UMN1 - UMN5** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
 - c) **MW** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

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

§ 24

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, ustala się następujące parametry działek:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 10%;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN5, MN9, MNU1 - MNU6 i UMN1 - UMN5**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
 - wolnostojącej – min. 18 m,
 - bliźniaczej – min. 12 m,
 - b) powierzchnia działek dla zabudowy:
 - wolnostojącej – min. 400 m²,
 - bliźniaczej – min. 320 m²;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3, MN4, MN6 - MN8, MN10 i MN11**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
 - wolnostojącej – min. 18 m,
 - bliźniaczej – min. 12 m,
 - szeregowej – min. 7 m,
 - b) powierzchnia działek dla zabudowy:
 - wolnostojącej – min. 400 m²,
 - bliźniaczej – min. 320 m²,
 - szeregowej – min. 200 m²;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: **MNs1 - MNs8**:
 - a) szerokość frontów działek dla zabudowy:
 - bliźniaczej – min. 12 m,
 - szeregowej – min. 7 m,
 - b) powierzchnia działek dla zabudowy:

- bliźniaczej – min. 320 m²,
- szeregowej – min. 200 m²;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **MW**:

- a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
- b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;

6) dla terenów oznaczonych symbolami: **U1 - U5**:

- a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
- b) powierzchnia działek – min. 800 m²;

7) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 - 6** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 7.

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

§ 25

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

Rozdział 8.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone następującymi symbolami: **KDZ1, KDZ2, KDZ3, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDP1, KDP2, KDX i ZP**.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 28

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