

**UCHWAŁA NR XXVI/528/21
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 25 marca 2021 r.

**w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej
i linii kolejowej nr 179 w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz 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 położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach 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 uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 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 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) Rozdział 7 Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) Rozdział 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) Rozdział 9 Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) Rozdział 10 Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4 w części dotyczącej zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, pkt 5, 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 miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 43,7 ha, w granicach określonych na rysunku planu, i stanowi realizację Uchwały Nr X/200/19 Rady Miasta Tychy z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

1) oznaczenia obowiązujące – stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6 oraz oznaczeniem na rysunku planu;
- e) elewacje, dla których nakazuje się lokalizację wejść do lokali usługowych,
- f) strefa dopuszczonej lokalizacji garaży naziemnych (**sdg**),
- g) strefa dopuszczonej lokalizacji garaży naziemnych (**sdmp**),
- h) strefa dopuszczonej lokalizacji ciągu pieszego o parametrach drogi pożarowej (**sdp**),
- i) strefa zieleni (**sz**),
- j) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ III/284-285) – budynki przy ul. Paprocańskiej 91 oraz 94, objęte ochroną zabytków na mocy planu,
- k) zabytek ruchomy – figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem przy ul. Paprocańskiej, działka nr 2756/28, objęta ochroną konserwatorską na mocy planu;

2) oznaczenia informacyjne:

- a) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków pod nr B/422/73 – krzyż przydrożny z kamienia przy ul. Paprocańskiej 83, działka nr 2631/17,
- b) istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110kV,
- c) istniejące stacje transformatorowe,
- d) istniejący wodociąg magistralny DN 1600 mm,
- e) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkami 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 połąci dachowych do maks. 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
 - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie każdego obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) oraz inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
- 8) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (poz. 1609);
- 9) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak: drogi wewnętrzne, dojazdy, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 10) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 11) **usługi społeczne** – usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych oraz opieki zdrowotnej, publicznej administracji, urzędy pocztowe, a także świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 12) **usługi biurowe** – biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, działalność naukowa i techniczna, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **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, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

15) **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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 1) **MW1 – MW11** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MWU** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 3) **MN1 – MN14** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MNs1 – MNs7** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 5) **MU1– MU12** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) **U1 – U9** - tereny zabudowy usługowej;
- 7) **UK1 – UK2** - tereny usług kultu religijnego;
- 8) **UP** - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 9) **ZP1 – ZP10** - tereny zieleni urządzonej;
- 10) **G1 – G2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 11) **E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 12) **C1 – C2** - tereny infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
- 13) **KS1 – KS13** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
- 14) **WS1 – WS4** - tereny wód powierzchniowych;
- 15) **KDGP** - teren komunikacji – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 16) **KDZ** - teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 17) **KDL1 – KDL3** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 18) **KDD1 – KDD10** - tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 19) **KDW1 – KDW3** - tereny komunikacji – drogi wewnętrzne;
- 20) **KDX** - teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;
- 21) **KDP** - teren komunikacji – ciąg pieszy.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1, MW3, MW7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dla terenów **MW1, MW7** - dopuszczenie lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, z nakazem lokalizacji wejść od strony elewacji oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **MW7** – min. 0,01, maks. 3,3,
 - b) dla terenów **MW1, MW3** – min. 0,01, maks. 2,8;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,

- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 48 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 43 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 12) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 14) w strefach zieleni (**sz**) oznaczonych na rysunku planu - wyłącznie zieleń urządzona;
- 15) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW2, MW6, MW8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dla terenów **MW2, MW8** – dachy płaskie,
 - dla terenu **MW6** – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 24 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dla terenu **MW2** – maks. 15 m,
 - dla terenów **MW6, MW8** – maks. 19 m,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połąci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 13) w strefach zieleni (**sz**) oznaczonych na rysunku planu w terenach **MW2, MW6** - wyłącznie zieleni urządzona;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW4, MW5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie:
 - a) dla terenu **MW4** zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe,
 - b) dla terenu **MW5** lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu **MW4** – min. 0,01, maks. 2,5;
 - b) dla terenu **MW5** – min. 0,01, maks. 2,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 28 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 23 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

11) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;

12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;

13) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe;

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

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,3;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna, z zastrzeżeniem pkt. 8;

8) wysokość zabudowy – maks. 19 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalnych – maks. 14 m,

b) budynku usługowego – maks. 6 m,

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

9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

- 11) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW10, MW11, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,15;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 45%;

7) geometria dachów:

- a) budynków – dachy płaskie,
- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – maks. 18 m,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;

9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

- 11) zakaz lokalizacji garaży naziemnych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 13) w strefach zieleni (sz) oznaczonych na rysunku planu - wyłącznie zieleń urządzona;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej, oraz na kondygnacjach podziemnych, usług w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii,
 - f) zamieszkania zbiorowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 2,5,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 18 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) dopuszczenie realizacji garaży naziemnych wyłącznie w strefie (**sdg**) oznaczonej na rysunku planu, w formie garaży podziemnych, nadziemnych, w tym wielopoziomowych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 13

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1, MN9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne, z dopuszczeniem odcieni szarości w terenie **MN9**;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 13) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN2, MN11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 16 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 11 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,

- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 16

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN4 – MN7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:
 - a) dla terenów **MN4, MN5** – bliźniacza, wolnostojąca,
 - b) dla terenów **MN6, MN7** – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 17

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
- b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 16) dla zabytku nieruchomego oznaczonego na rysunku planu – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z § 57;
- 17) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 18

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN10**, **MN12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem lokalizowania usług w istniejącym budynku usługowym na terenie **MN12**;
- 2) forma zabudowy mieszkaniowej – szeregowa, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,15;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowego – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m, z zakazem nadbudowy istniejących budynków,
 - b) budynku usługowego – maks. 5 m,

- c) budynków innych niż wymienione w **lit. a, b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 19

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN13, MN14**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy:
 - a) wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) dla terenu **MN14** dopuszczenie zabudowy szeregowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **MN13** – maks. 35%,
 - b) dla terenu **MN14** – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 42°,
 - dla terenu **MN14** dopuszczenie dachów płaskich,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 20

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonego symbolem **MNs1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) forma zabudowy mieszkaniowej – szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 40%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych – maks. 10 m, z zakazem nadbudowy istniejących budynków,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 15) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 21

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej**, oznaczonych symbolami **MNs2 – MNs7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług w istniejących lokalach usługowych;
- 2) forma zabudowy mieszkaniowej – szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **MNs2, MNs3, MNs4, MNs6** – maks. 40%,
 - b) dla terenu **MNs5** – maks. 45%,
 - c) dla terenu **MNs7** – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 13 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 8 m, z zakazem nadbudowy istniejących budynków,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregoś z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 22

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizowania usług w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 10 m,

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 23

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizowania usług w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii,
 - f) usług zamieszkania zbiorowego;
- 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych na inne funkcje usługowe;
- 4) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków:

- dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - dachy płaskie,
- b) wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 11) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 12) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 13) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 14) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 16) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 3 stanowisk;
- 17) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących wielopoziomowych;
- 18) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 9**;
- 19) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 9 i 11** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 24

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) 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. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 12 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

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

12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:

a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,

b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

13) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

15) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 25

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU4**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa;

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. 45%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;

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

7) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,

- dachy płaskie,

- b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 13) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 26

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonych symbolami **MU5, MU6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii;
- 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. 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) dla terenu **MU5** w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
 - c) dla terenu **MU6** w pasie o szerokości 10 m linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 3 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla zabytku ruchomego oznaczonego na rysunku planu w terenie **MU6** zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2020, poz. 282 z późn. zm.);
- 17) dla budynków istniejących 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 i 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - a) warunków, o których mowa w **pkt 7 - 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 27

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami **MU7 – MU9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°;
- b) budynków innych niż wymienione w lit. **a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 18 m, w tym wysokość:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 13 m,
- b) budynków innych niż wymienione w lit. **a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
- a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
- b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
- a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
- b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 7;
- 16) dla zabytku nieruchomego oznaczonego na rysunku planu w terenie **MU9** – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z § 57;
- 17) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w pkt 7 i 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 28

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego symbolem **MU10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, zabudowa usługowa w zakresie:
- a) usług drobnych,
- b) usług biurowych,
- c) usług społecznych,

- d) handlu,
- e) usług gastronomii,
- f) usług zamieszkania zbiorowego;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregową;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych, usługowych:
 - dachy płaskie,
 - dla budynków mieszkalnych – dopuszczenie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 17 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 12 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 29

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU11**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa, z lokalami usługowymi w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 13) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 30

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczonego symbolem **MU12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa i usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;
- 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. 0,01, maks. 0,7;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 10 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 31

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu detalicznego,
 - e) usług gastronomii,
 - f) usług zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenu **U2** dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków:
 - dachy płaskie,
 - dla terenu **U2** dopuszczenie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 19 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych, mieszkalnych – maks. 14 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 4 m;
- 10) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 11) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
- c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 14) zakaz lokalizacji garaży naziemnych z dopuszczeniem garaży wbudowanych w budynek usługowy, mieszkalno-usługowy lub mieszkalny,
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

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

- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 32

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U3, U7**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie:

- a) handlu detalicznego,
- b) usług drobnych,

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. 45%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,9;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

7) geometria dachów:

a) budynków:

- dachy płaskie,

- dla terenu **U3** dopuszczenie dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) wysokość zabudowy – maks. 10 m, w tym wysokość:

a) budynków – maks. 5 m,

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

9) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;

11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;

12) zakaz lokalizacji garaży;

13) dopuszczenie odstąpienia od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych, o którym mowa w **§ 54 pkt 2**;

14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;

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

a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,

- b) warunku, o którym mowa w **pkt 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 33

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

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) zakaz lokalizacji garaży;
- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 12) dla budynków istniejących 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 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 34

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) dla istniejących budynków składów i magazynów dopuszczenie rozbudowy;
- 3) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych – maks. 9 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 10) zakaz lokalizacji garaży;

- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 – 9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w pkt 8 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 35

Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **U6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 75%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 18 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych – maks. 13 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 8) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 9) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych:
 - a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
 - b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 12) zakaz lokalizacji garaży;
- 13) dopuszczenie odstąpienia od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych, o którym mowa w § 54 pkt 2;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;
- 15) dla budynków istniejących 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 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunków, o których mowa w **pkt 6 i 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 36

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U8, U9**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie:
 - a) usług drobnych,
 - b) usług biurowych,
 - c) usług społecznych,
 - d) handlu,
 - e) usług gastronomii,
 - f) usług zamieszkania zbiorowego,
 - g) dla terenu **U9** dopuszczenie stacji kontroli pojazdów;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków – dachy płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 19 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych – maks. 14 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 4 m;
- 9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 13) zakaz lokalizacji garaży;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 15) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 7 i 9** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 37

Dla **terenu usług kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **UK1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zamieszkaniem zbiorowym;
- 2) dopuszczenie usług w zakresie edukacji, pomocy społecznej i kultury;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 30%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 85 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego – maks. 22 m, z dopuszczeniem wysokości wież kościelnych – maks. 80 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;
- 9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
- 10) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów towarzyszących imprezom okolicznościowym;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;
- 12) zakaz lokalizacji garaży;
- 13) dopuszczenie odstępiania od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych, o którym mowa w **§ 54 pkt 2**;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 55**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 6**;
- 15) dla zabytku ruchomego oznaczonego na rysunku planu – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z **§ 57**;
- 16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

§ 38

Dla **terenu usług kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **UK2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego wraz z zamieszkaniem zbiorowym;
- 2) dopuszczenie usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej, kultury i gastronomii;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,6;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 10%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 23 m, w tym wysokość:
 - a) budynków usługowych w zakresie kultu religijnego – maks. 12 m, z dopuszczeniem wysokości wieży kościelnej – maks. 18 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

9) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

11) zakaz lokalizacji garaży;

12) dopuszczenie odstępstwa od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych, o którym mowa w § 54 pkt 2;

13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6;

14) dla budynków istniejących 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,

a) warunku, o którym mowa w pkt 9 – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 39

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

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa w zakresie:

- usług drobnych,
- usług biurowych,
- usług społecznych,
- handlu detalicznego,
- usług gastronomii,
- usług zamieszkania zbiorowego,

b) produkcja w zakresie piekarnictwa i cukiernictwa;

2) dopuszczenie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) forma zabudowy – wolnostojąca;

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

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

6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,0;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;

8) geometria dachów:

a) budynków usługowych i usługowo-produkcyjnych – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połączeń dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połączeń dachowych od 25° do 35°,

b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 15 m, w tym wysokość:

a) budynków usługowych i usługowo-produkcyjnych – maks. 10 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 4 m;

10) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;

11) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL:

a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,

b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,

c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;

12) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;

13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży:

a) o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,

b) w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;

14) zakaz lokalizacji zespołów garażowych powyżej 2 stanowisk;

15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 55, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;

16) dla budynków istniejących 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) warunków, o których mowa w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 40

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1 – ZP10**, ustala się:

1) przeznaczenie – zieleń urządzona;

2) nakaz kształtowania zieleni, ścieżek i małej architektury w terenach **ZP3, ZP4, ZP6** w powiązaniu z zagospodarowaniem parku zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów, z zastrzeżeniem **pkt 5 lit. b**;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – min. 80%, z dopuszczeniem dla terenu **ZP4, ZP6** – min. 40%;

4) wysokość obiektów małej architektury oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną – maks. 5 m;

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,

b) na terenie **ZP6** – ciągu pieszego o parametrach drogi pożarowej w strefie oznaczonej na rysunku planu (**sdp**),

c) na terenie **ZP10** – miejsc parkingowych w poziomie terenu wyłącznie w strefie oznaczonej na rysunku planu (**sdmp**), z zastosowaniem wyłącznie nawierzchni przepuszczalnych, takich jak płyto-trawy lub geokraty;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%.

§ 41

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa**, oznaczonych symbolami **G1 – G2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 20%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m; w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie.

§ 42

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

- 1) przeznaczenie – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 75%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10 m; w tym wysokość budynków – maks. 5 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie.

§ 43

Dla **terenów infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa**, oznaczonych symbolami **C1 – C2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 90%;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 5%;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 11 m; w tym wysokość budynku – maks. 6 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dla terenu **C1** – dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°;
 - b) dla terenu **C2** – dachy płaskie;
- 6) dla terenu **C1** dopuszczenie:
 - a) lokalizacji usług,
 - b) odstępiania od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych, o którym mowa w **§ 54 pkt 2**;
- 7) dla dachów innych niż płaskie dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne;
- 8) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 9) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 4** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt 5 i 7** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 44

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych**, oznaczonych symbolami **KS1, KS5, KS8 – KS13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi, garaże;
- 2) sposób realizacji – nadziemne, podziemne i terenowe;
- 3) dla terenów **KS1** i **KS9** dopuszczenie realizacji wiat;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 1,8;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maks. 90%;
- 7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 10 m; w tym wysokość budynku, wiaty – maks. 5 m;
- 10) w przypadku stosowania tynków na elewacji budynków, dopuszczenie dla nich wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL:
 - a) odcieni bieli o numerach: 1013-1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016,
 - b) odcieni szarości, beży i zieleni o numerach: 1000-1002, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035-7038, 7044, 7045, 7047, 9018,
 - c) innych kolorów jako akcentów na nie więcej niż 15% powierzchni każdej elewacji;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży o elewacji z blachy falistej lub trapezowej,
- 12) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt 8** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 45

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych**, oznaczonych symbolami **KS2 – KS4, KS6, KS7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parkingi;
- 2) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 10%;
- 3) sposób realizacji – terenowe;
- 4) zakaz realizacji garaży.

§ 46

Dla **terenów wód powierzchniowych**, oznaczonych symbolami **WS1 – WS4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) realizacji mostków i kładek pieszych;
 - b) realizacji zieleni urządzonej i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - c) w terenie **WS3** realizacji wiat i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maks. 40%;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – min. 20%;
- 5) wysokość zabudowy – maks. 5 m;
- 6) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
- 7) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej, dla materiałów innych niż naturalne.

§ 47

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonego symbolem **KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 40,0 m, maks 155,0 m.

§ 48

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy zbiorczej**, oznaczonego symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu - min. 15,0 m, maks 85,0 m.

§ 49

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy lokalnej**, oznaczonych symbolami **KDL1 – KDL3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDL1**: min. 12,0 m, maks. 33,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 8,0 m, maks. 25,0 m;
 - c) dla terenu o symbolu **KDL3**: min. 9,0 m, maks. 20,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 50

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami **KDD1 – KDD10**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 12,0 m, maks. 20,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 10,0 m, maks. 25,0 m,
 - c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 12,0 m, maks. 46,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 7,0 m, maks. 25,0 m,
 - e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 8,0 m, maks. 18,0 m,
 - f) dla terenu o symbolu **KDD6**: min. 8,0 m; maks. 16,0 m,
 - g) dla terenu o symbolu **KDD7**: min. 5,0 m, maks. 13,0 m,
 - h) dla terenu o symbolu **KDD8**: min. 10,0 m, maks. 19,0 m,
 - i) dla terenu o symbolu **KDD9**: min. 8,0 m, maks. 12,0 m,
 - j) dla terenu o symbolu **KDD10**: min. 6,0 m, maks. 12,0 m.

§ 51

Dla **terenów komunikacji – dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **KDW1 – KDW3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokości pasów drogowych lub ich części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 5,0 m, maks. 10,0 m,
 - b) dla terenu o symbolu **KDW2**: 11,0 m;

- c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 12,0 m, maks. 18,0 m,
- 3) dla terenu **KDW3** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 52

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszo-jezdnego**, oznaczonego symbolem **KDX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość pasu drogowego lub jego części w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 4,0 m, maks. 6,0 m.

§ 53

Dla **terenu komunikacji – ciągu pieszego**, oznaczonego symbolem **KDP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszey;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – min. 1,0 m, maks. 4,0 m.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 54

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym dróg wewnętrznych.
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych, zwanych dalej miejscami, oraz miejsc dla rowerów, z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej:
 - a) 1,25 miejsca na mieszkanie, w tym min. 5% miejsc jako ogólnodostępne na poziomie terenu,
 - b) 1 miejsce dla roweru na 4 mieszkania;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) indywidualnej: 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach,
 - b) w zespole zabudowań 5 domów i więcej: 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażach, oraz dodatkowo min. 5% miejsc ogólnodostępnych;
 - 3) dla budownictwa publicznego, socjalnego:
 - a) 0,5 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce dla roweru na 4 mieszkania;
 - 4) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
 - a) 1 miejsce na każde 3 pokoje,
 - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla roweru na każde 3 stanowiska pracy;
 - 5) dla usług biurowych:
 - a) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce dla roweru na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych itp.:
 - a) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce dla roweru;
 - 7) dla centrów konferencyjnych – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) dla stacji paliw:

- a) 1 miejsce na 30 m² powierzchni zabudowy,
- b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
- 9) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych – min. 2 miejsca parkingowe na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów – min. 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t oraz min. 2 miejsca parkingowe dla pozostałych pojazdów;
- 10) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych, ręcznych samochodowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 stanowisko obsługi,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 3 stanowiska pracy;
- 11) dla aptek i sklepów bez samoobsługi:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce dla roweru na 50 m² powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 12) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni do 2000 m² sprzedaży:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
 - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - d) 1 miejsce dla roweru na 75 m² powierzchni handlowo-magazynowej;
- 13) dla salonów samochodowych i auto-komisów:
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji,
 - b) 1 miejsce dla TIR na 1500 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji;
- 14) dla obiektów produkcyjno-usługowych:
 - a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
 - b) 1 miejsce dla roweru na 20 stanowisk pracy;
- 15) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce na 8 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla roweru na 8 miejsc konsumpcyjnych;
- 16) dla barów, klubów – 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej;
- 17) dla kościołów, kaplic:
 - a) 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce dla roweru na 120 m² powierzchni użytkowej;
- 18) dla domów parafialnych:
 - a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 miejsca dla roweru;
- 19) dla bibliotek, czytelni:
 - a) 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
- 20) dla siłowni, spa, basenów – 1 miejsce i 1 miejsce dla roweru na 10 miejsc w szatni;
- 21) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
 - a) 1 miejsce na 1 gabinet,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,

- c) 1 miejsce dla roweru na 1 gabinet;
 - 22) dla przedszkoli i żłobków:
 - a) 1 miejsce na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla roweru na 40 m² powierzchni użytkowej;
 - 23) dla szkół:
 - a) 1 miejsce na 150 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce dla roweru na 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 24) dla pozostałych usług:
 - a) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) 1 miejsce dla roweru na każde 100 m² powierzchni użytkowej.
3. Dopuszczenie bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej.
4. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe, dopuszczenie odstąpienia od nakazu w zakresie liczby miejsc parkingowych.
5. 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. 2020. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.
6. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie:
- 1) parkingów terenowych;
 - 2) garaży: podziemnych lub wbudowanych w budynki;
 - 3) garaży wielopoziomowych wyłącznie w terenie **MWU** w strefie (**sdg**) oznaczonej na rysunku planu;
 - 4) garaży indywidualnych jako wolnostojące budynki wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN14, MNs1 – MNs7, MU1 – MU12, UP i MWU** w strefie (**sdg**) oznaczonej na rysunku planu.
7. Dla parkingów terenowych nakaz realizacji nasadzeń zieleni wysokiej w proporcji min. 1 nasadzenie co 6 stanowisk postojowych.

Rozdział 4.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 55

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprowodowej łączności** - lokalizacja wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** –dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym

- z wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** –odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 400 mm, Ø 300 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, Ø 150 mm, Ø 110 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
- a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do kanałów deszczowych: Ø 80 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm, Ø 1600 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
- a) sieci ciepłowniczej,
- b) indywidualnych źródeł ciepła,
- c) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
- d) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
- a) sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z sieci i urządzeń elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia,
- b) odnawialnych źródeł energii, w tym z układów hybrydowych,
- c) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dostawy z sieci gazowej, w tym z gazociągów: Ø 20 mm - Ø 315 mm oznaczonych na mapie zasadniczej,
- b) utrzymuje się istniejącą stację redukcyjno-pomiarową II stopnia przy ulicy Przemysłowej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp 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 Tychy 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

§ 56

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
- a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, o których mowa w **§ 7 – 46**,
- b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 55**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.) – na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **MN1 – MN14, MNs1 – MNs7, MU1 – MU12, UK2** - jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „terenów domów opieki społecznej”,
- b) **MW1 – MW11, MWU, U2, UP, UK1** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” oraz „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

Rozdział 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

§ 57

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:
 - 1) zabytki nieruchome, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ III/284-285) - budynki przy ul. Paprocańskiej 91 oraz 94, objęte ochroną zabytków na mocy planu;
 - 2) zabytki ruchome:
 - a) krzyż przydrożny z kamienia, wpisany do rejestru zabytków pod nr B/422/73, z 15 lipca 1973 roku, przy ul. Paprocańskiej 83, działka nr 2631/17,
 - b) figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, przy ul. Paprocańskiej, działka nr 2756/28, objęta ochroną konserwatorską na mocy planu.
2. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. 2020, poz. 282 z późn. zm.).
3. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**, należy uwzględnić:
 - 1) nakaz zachowania,
 - 2) dopuszczenie prac konserwatorskich lub restauratorskich,
4. Dla budynków, o których mowa w **ust. 1 pkt 1** należy uwzględnić:
 - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - a) rozbudowy wyłącznie od strony elewacji tylnej, z zakazem przekroczenia wysokości istniejącego budynku zabytkowego,
 - b) przebudowy budynków przy zachowaniu formy historycznej,
 - c) montażu zadaszeń nad wejściami do budynków, pod warunkiem odtworzenia ich historycznej formy,
 - d) wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem użycia dachówki ceramicznej zakładkowej, karpówki w naturalnym kolorze;
 - 2) nakaz zachowania:
 - a) geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlania poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - b) kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - detali architektonicznych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego kształtu, podziału stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 3) zakazuje się:
 - a) docieplania od zewnątrz elewacji z cegły elewacyjnej, kamienia oraz elewacji posiadających detal architektoniczny, taki jak gzymsy, fryzy, ceglane parapety i nadproża,

- b) umieszczania na elewacjach i dachach budynków od strony ulicy urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafek kablowych i telekomunikacyjnych, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,
 - c) montażu żaluzji i rolet zewnętrznych na elewacjach budynków,
 - d) stosowania tarasów na kondygnacji strychowej, powstałych w wyniku usunięcia fragmentu połączenia dachu;
 - 4) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków w zakresie materiałów: cegły, tynków, kamienia naturalnego.
5. Dla całego obszaru objętego planem należy uwzględnić:
- 1) zakaz zabudowywania i przegradzania galerii w budynkach wielorodzinnych galeriowych,
 - 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków wielorodzinnych wykonanych w technologii wielkopłytkowej wraz z zakazem zmiany geometrii ich dachów,
 - 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków szeregowych wraz z zakazem zmiany geometrii ich dachów.

Rozdział 7.

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

§ 58

- 1. Obszar planu w całości położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.
- 2. Obszar wzdłuż wschodniej granicy planu, położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”, oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 8.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§ 59

- 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN14, , MU1 – MU12, UP**:
 - a) szerokość frontów działek:
 - w zabudowie szeregowej – min. 6 m,
 - w zabudowie bliźniaczej – min. 14 m,
 - w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
 - b) powierzchnia działek:
 - w zabudowie szeregowej – min. 300 m²,
 - w zabudowie bliźniaczej – min. 300 m²,
 - w zabudowie wolnostojącej – min. 450 m²;
 - 2) dla terenów o symbolach: **MW1 – MW8, MW10 – MW11, MWU**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 18 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 1000 m²;
 - 3) dla terenów o symbolach: **MNs1 – MNs7**:
 - a) szerokość frontów działek - min. 6 m,
 - b) powierzchnia działek - min. 150 m²;

4) dla terenów o symbolach: **U1 – U2, U4 – U6, U8 – U9, UK1 – UK2:**

a) szerokość frontów działek – min. 18 m,

b) powierzchnia działek – min. 800 m²;

5) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1 – 4:**

a) minimalna szerokość frontów działek – 5 m;

b) minimalna powierzchnia działek – 10 m²,

6) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **KDGP, KDZ, KDL1 – KDL3, KDD1 – KDD10, KDW1 – KDW3, KDX, KDP** – kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu;

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

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 60

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

Rozdział 10.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 61

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 62

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

Przewodnicząca Rady
Miasta Tychy

Barbara Konieczna

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXVI/528/21
RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 25 MARCA 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE: UL. ARMII KRAJOWEJ,
AL. PIŁSUDSKIEGO, UL. BESIŃSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ NR 179 W TYCHACH

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1000

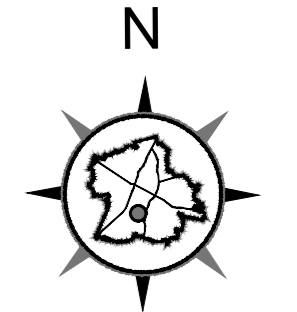
LEGENDA:

USTALENIA PLANU:

- granicze obszaru planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny usług kultury religijnej
- teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
- tereny zieleni urządzonej
- teren infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa
- teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki
- teren infrastruktury technicznej w zakresie ciepłownictwa
- teren komunikacji w zakresie miejsc parkingowych
- tereny wód powierzchniowych
- teren komunikacji - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ - teren komunikacji - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy lokalnej
- KDD - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej
- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- KDX - teren komunikacji - ciąg pieszo-jezdny
- KDP - teren komunikacji - ciąg pieszy
- elewacje, dla których nakazuje się lokalizację wejść do lokali usługowych
- strefa dopuszczalnej lokalizacji garaży naziemnych (sdg)
- strefa dopuszczalnej lokalizacji miejsc parkingowych (sdmp)
- strefa dopuszczalnej lokalizacji ciągu pieszego o parametrach drogi pożarowej (sdp)
- strefa zieleni (sz)
- budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ III/284-285), przy ul. Paprockiej 91 oraz 94
- figura Matki Boskiej z Dzieciątkiem, przy ul. Paprockiej, działka nr 2756/28
- krzyż przydrożny z kamienia, wpisany do rejestru zabytków pod nr B422/73, przy ul. Paprockiej 83, działka nr 2631/17
- istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- istniejące stacje transformatorowe
- istniejący wodociąg magistralny DN 1600 mm
- granica udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Studzienice"
- cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna"

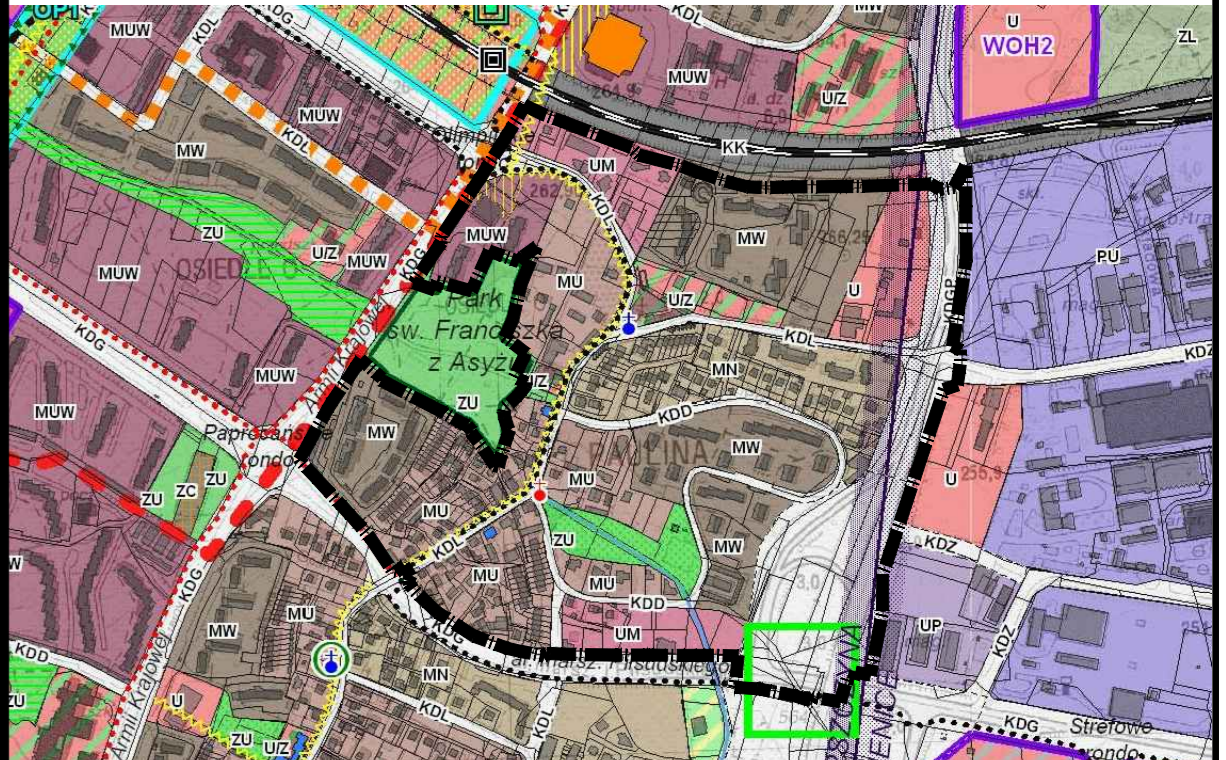
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- krzyż przydrożny z kamienia, wpisany do rejestru zabytków pod nr B422/73, przy ul. Paprockiej 83, działka nr 2631/17
- istniejąca napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- istniejące stacje transformatorowe
- istniejący wodociąg magistralny DN 1600 mm
- granica udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Studzienice"
- cały obszar planu znajduje się w granicach udokumentowanego złoza węgla kamiennego "Kobior-Pszczyna"



SKALA 1 : 1000

WYKRES STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY Z GWIAZDOSZKIM UCHWAŁĄ NR 193/III/20/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z POZN. ZM.



OZNACZENIA skala 1 : 10 000

- granicz obszaru objętego planem
- ZASADY AKTYWNA IFORMA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- MN - obszary zabudowy mieszkaniowej niskiej
- MW - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej
- U - obszary usługowe
- ZU - obszary usługowe sportowych i rekreacyjnych urządzeń
- KD - obszary dróg i placów (w klasach: SGPG, GP, G, Z, L, D)
- PRZESTRZENNE WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA LUB REHABILITACJI WARTOŚCI OBYWATELSTWA KULTUROWEGO
- ZABYTKI OBYWATELSTWA KULTUROWEGO
- krzyże kapliczki
- OBIEKTY I OBSZARY O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UŁECIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- czarna architektura i budownictwa o wartości zabytkowej
- inne wartości odczynnictwa kulturowego
- WYKAZANE DO UWAGŁOGENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- krzyże kapliczki i zabytkowej zieleni
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- przebieg osi i znaczenie lokalnym
- ważniejsze ciągi (powiązania) drogowe
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO
- KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
- KDZ - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa (wybrana)
- węzły drogowe do zabudowy, budowy
- PRZESTRZENNE WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA LUB REHABILITACJI WARTOŚCI OBYWATELSTWA KULTUROWEGO
- OBIEKTY I OBSZARY O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UŁECIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- czarna architektura i budownictwa o wartości zabytkowej
- inne wartości odczynnictwa kulturowego
- WYKAZANE DO UWAGŁOGENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- krzyże kapliczki i zabytkowej zieleni
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- przebieg osi i znaczenie lokalnym
- ważniejsze ciągi (powiązania) drogowe
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO
- KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
- KDZ - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa (wybrana)
- węzły drogowe do zabudowy, budowy
- PRZESTRZENNE WYMAGAJĄCE ZACHOWANIA LUB REHABILITACJI WARTOŚCI OBYWATELSTWA KULTUROWEGO
- ZABYTKI OBYWATELSTWA KULTUROWEGO
- krzyże kapliczki
- OBIEKTY I OBSZARY O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WSKAZANE DO UŁECIA W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- czarna architektura i budownictwa o wartości zabytkowej
- inne wartości odczynnictwa kulturowego
- WYKAZANE DO UWAGŁOGENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH
- krzyże kapliczki i zabytkowej zieleni
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- przebieg osi i znaczenie lokalnym
- ważniejsze ciągi (powiązania) drogowe
- KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO
- KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego
- KDZ - droga lokalna
- KDD - droga dojazdowa (wybrana)
- węzły drogowe do zabudowy, budowy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/528/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 25 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

1. Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 19 stycznia do 16 lutego 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 2 marca 2021 r.), wniesiono następujące uwagi:

1) uwagi złożone w dniu 28 stycznia 2021 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 28 stycznia 2021 r.), dotyczące:

a) dopuszczenia dachów płaskich dla terenu oznaczonego symbolem **MU6** (działki nr: 2690/17, 4774/17),

b) wykreślenia zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem **MU6** (działki nr: 2690/17, 4774/17),

c) zmiany projektowanego przeznaczenia terenu dla działek nr: 2691/17, 4775/17, oraz 2168/17 (teren oznaczony symbolem **KDD8**) – rezygnacja z prowadzenia tu drogi publicznej, włączenie drogi do terenu **MU6**,

d) włączenie terenu oznaczonego symbolem **KS11** (działka nr 4776/17) do terenu **MU6**,

e) usunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu na działkach nr: 2690/17, 4774/17 (teren oznaczony symbolem **MU6**) od strony drogi **KDD8**.

2) uwagi złożone w dniu 25 lutego 2021 r. przez osobę fizyczną (pismo z dnia 22 lutego 2021 r.), odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem **MU10** (działki nr: 516/32, 1699/32, 1486/40, 1487/40, 1489/40, 1490/40, 1824/40, 1825/40, 1827/40, 1828/40, 1896/40, 1898/40, 1900/40), dotyczące:

a) dopuszczenia zabudowy szeregowej,

b) zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu jak w graficznym objaśnieniu w treści uwagi (ok. 15m od krawędzi ul. Piłsudskiego),

c) zmiany maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 40% na 50%,

d) zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 1,5,

e) zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 30% na 20%,

f) dopuszczenia dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych oraz dachów płaskich,

g) zmiany zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy, tak aby zakaz dotyczył jedynie obiektów o elewacji z blachy falistej lub trapezowej.

3) uwagi złożone w dniu 02 marca 2021 r. przez Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „Oskard” (pismo z dnia 24 lutego 2021 r.), dotyczące:

a) dopuszczenia lokalizacji lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków dla terenu oznaczonego symbolem **MW3** (działka nr 1312/47),

- b) dopuszczenia lokalizacji lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków dla terenu oznaczonego symbolem **MW2** (działka nr 1222/47),
- c) zmiany przeznaczenia terenu dla działki nr 1467/153, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **MW7**, z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zabudowy usługowej w zakresie usług: drobnych, biurowych, społecznych, handlu detalicznego, gastronomii,
- d) dopuszczenia możliwości lokalizacji altany śmietnikowej dla terenu **KS1** – komunikacji w zakresie miejsc parkingowych (działka nr 1283/47),
- e) dopuszczenia możliwości lokalizacji altany śmietnikowej dla terenu **KS9** – komunikacji w zakresie miejsc parkingowych (działka nr 2458/153).

2. Rada Miasta Tychy postanawia:

- 1) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ teren **MU6** zlokalizowany jest przy ul. Paprocańskiej, przy głównym ciągu komunikacyjnym wewnątrz obszaru objętego planem, przy którym znajdują się charakterystyczne, ważne dla osiedla obiekty. W bliskim sąsiedztwie zlokalizowane są dwa budynki objęte ochroną konserwatorską, podkreślające charakter okolicy, a zabudowa wzdłuż ulicy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych działek, w przeważającej części wyróżnia się dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połaci dachowych między 25° a 35°. Celem sporządzanego planu jest kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona cennych elementów oraz układów zastanych na tym terenie. W planie obowiązującym również ustalono geometrię dachów jako dwuspadowe;
- 2) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, poprzez odniesienie zakazu dla terenu **MU6**, do linii rozgraniczającej tereny, zamiast nieprzekraczalnej linii zabudowy, zmniejszając obszar objęty zakazem. Zapis otrzymał brzmienie: „zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży (...) w pasie o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonej na rysunku planu”. Wprowadzony zakaz ma na celu wyeliminowanie możliwości kształtowania pierzei dróg publicznych poprzez budynki garażowe, gospodarcze oraz tymczasowe obiekty budowlane;
- 3) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c**, ponieważ droga **KDD8** ma stanowić obsługę komunikacyjną działek zlokalizowanych na terenie **MU6** (nr: 2690/17, 2774/17), terenu **KS12**, a także łącznik komunikacyjny pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami zieleni **ZL8**, **ZL9**, **ZL10**, oraz kontynuację drogi **KDD4** i ciągu pieszego **KDP**. Ponadto, wyznaczona została po śladzie drogi publicznej ustalonej w planie obowiązującym, a grunt w przeważającej większości stanowi własność gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy droga **KDD8** nie została wyznaczona i teren ten oznaczony jest symbolem **MU**, co jednak nie oznacza, że projektowana droga jest sprzeczna z tym dokumentem. Zgodnie z zapisami studium, „oprócz dopuszczalnych kierunków przeznaczenia określonych dla poszczególnych obszarów, we wszystkich obszarach dopuszczalne kierunki przeznaczenia obejmują - zależnie od potrzeb: a) drogi publiczne lokalne i dojazdowe, b) drogi wewnętrzne, c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, (...) pod warunkiem, że zagospodarowanie terenu na te cele nie będzie sprzeczne z lokalnymi ograniczeniami, wynikającymi z rozpoznanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, dalszych ustaleń studium lub przepisów odrębnych.”;
- 4) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d**;
- 5) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**, ponieważ zgodnie Art. 15 pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, (...) linie zabudowy i gabaryty obiektów. Jako że projektowana droga **KDD8** ma w przyszłości stanowić łącznik komunikacyjny pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami zieleni **ZL8**, **ZL9**, **ZL10**, oraz kontynuację drogi **KDD4** i ciągu pieszego **KDP**, wyznaczenie linii zabudowy od tej drogi jest elementem kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. a**;
- 7) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. b**;
- 8) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. c**, ponieważ Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU**) dopuszcza odpowiednio maksymalnie 40% i 45% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

działki budowlanej. Z uwagi na istniejące uwarunkowania oraz charakter planowanej zabudowy w projekcie planu miejscowego przyjęto maksymalną dopuszczoną wartość dla zabudowy mieszkaniowej, tj. 40%. Dopuszczone na sąsiednich terenach wartości 50% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wynikają ze stanu istniejącego na poszczególnych działkach w tych terenach;

9) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. d**, poprzez zwiększenie dla wskazanego terenu wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 do 1,2. Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU**) przewiduje maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7, jednak wartość ta nie uwzględnia realizacji kondygnacji podziemnych. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu **MU10** ustalono na podstawie analizy stanu istniejącego na terenach sąsiednich. Uwzględniono inne przyjęte w projekcie planu parametry, takie jak dopuszczone maksymalnie 40% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, oraz możliwości realizacji kondygnacji podziemnych;

10) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. e**, ponieważ Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU**) przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej odpowiednio 40% i 30%. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń tego dokumentu;

11) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. f**, poprzez określenie w projekcie planu miejscowego dla terenu **MU10** geometrii dachów jako płaskie, a także dopuszczenie dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych dachów dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych od 25° do 42°. Uwagę odrzucono w części dotyczącej dowolności kątów nachylenia połaci dachów. Nie dopuszczono dachów jednospadowych, a także dachów dwuspadowych i wielospadowych dla budynków usługowych. Wprowadzone zapisy ograniczają sposób formowania dachów, ale dają możliwość elastycznego ich kształtowania, z zachowaniem spójnego charakteru osiedla;

12) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2 lit. g**, w celu uniemożliwienia kształtowania pierzei dróg publicznych poprzez budynki garażowe, gospodarcze oraz tymczasowe obiekty budowlane. Zapis ma również na celu całkowitą eliminację tego typu obiektów o elewacji z blachy falistej lub trapezowej;

13) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. a**, ponieważ w projekcie planu, zgodnie ze stanem istniejącym, wyodrębniono teren usługowy **U3** w południowej części wskazanej działki, przy ul. Przemysłowej. Dopuszczono również dla terenu **MW3** zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe. Ustalenia projektu planu pozwalają na zachowanie walorów, stanowiących element zamkniętego układu urbanistycznego, gdzie tereny zieleni i zabudowa mieszkaniowa stanowią zaplanowaną i utrwaloną kompozycję;

14) **przyjąć w części uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. b**, poprzez dopuszczenie dla terenu **MW2**, zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na inne funkcje usługowe. Zabudowa na powyższym terenie pozbawiona jest, z pojedynczymi wyjątkami, lokali usługowych, a galeriowa forma budynków od strony północnej świadczy o ukształtowanej funkcji mieszkaniowej. Ponadto teren skomunikowany jest poprzez drogę wewnętrzną. Podobnie jak dla terenu **MW3**, ustalenia projektu planu pozwalają na zachowanie walorów, stanowiących element zamkniętego układu urbanistycznego, gdzie tereny zieleni i zabudowa mieszkaniowa stanowią zaplanowaną i utrwaloną kompozycję;

15) **odrzuć jako bezprzedmiotową uwagę**, o której mowa w **ust. 1. pkt 3 lit. c**, ponieważ wskazana działka ma jedynie 78 m² powierzchni i znajduje się w obrębie kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Usługa zlokalizowana w budynku parterowym na działce nr 1467/153, zgodnie z ustaleniami projektu planu, może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy, lub też plan dopuszcza zmianę sposobu użytkowania na inne funkcje usługowe. Plan nie określa katalogu dopuszczonych usług, co jest jednoznaczne z możliwością lokalizowania każdej z wymienionych w uwadze rodzaju działalności. Budynek może również ulec przebudowie lub modernizacji;

16) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. d**;

17) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 3 lit. e**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/528/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 25 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach nie przewiduje swym opracowaniem realizacji inwestycji celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej w postaci budowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, które to inwestycje należałyby do zadań własnych Gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/528/21
Rady Miasta Tychy
z dnia 25 marca 2021 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru położonego w rejonie ul. Armii Krajowej, al. Piłsudskiego, ul. Beskidzkiej i linii kolejowej nr 179 w Tychach.
Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**