

**UCHWAŁA NR .../...../22  
RADY MIASTA TYCHY  
z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek 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 Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniowców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek 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 oraz 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. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 8) Rozdział 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
  - 9) Rozdział 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

## § 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

## § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 41,8 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/481/21 Rady Miasta Tychy z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedli H i Ł pomiędzy ulicami: Stoczniovców'70, Harcerską, Żwakowską, al. Bielską oraz Parkiem Jaworek w Tychach.

## § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6,
  - e) strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych – **(sdp)**,
  - f) strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących – **(sdg)**,
  - g) strefa zieleni urządzonej – **(sz)**,
  - h) strefa przestrzeni publicznie dostępnej – **(spp)**,
  - i) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania;
- 2) informacyjne:
  - a) zabytek ruchomy wpisany do rejestru zabytków pod nr B/287/17 – mozaika autorstwa Franciszka Wyleżucha, przy al. Bielskiej 100, działka nr 4807/43,
  - b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”.

## § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 5) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – zabudowa, w której w budynkach mieszkalnych występują więcej niż dwa lokale mieszkalne z dopuszczeniem lokali użytkowych na zasadach określonych w planie;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;

- a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
- b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679);
- 8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, w szczególności takie jak: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
- 9) **wysokość budynków** – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.);
- 10) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
  - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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 obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 11) **garaż wolnostojący** – garaż naziemny jednokondygnacyjny, nie stanowiący części składowej budynku o innej funkcji;
- 12) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 13) **kontur budynku** – linia zamknięta wyznaczona przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą linii przecięcia się zewnętrznych ścian budynku z powierzchnią terenu;
- 14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 15) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 16) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 17) **zieleń urządzone** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 18) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884 z późn. zm.);
- 19) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

## § 6

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

- 1) **MN1 - MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) **MU1** i **MU2** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MW1** - **MW17** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **UM1** - **UM5** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 5) **U1** - **U14** – tereny zabudowy usługowej;
- 6) **ZP1** - **ZP5** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **KS1** i **KS2** – tereny parkingów;
- 8) **KDL1** - **KDL3** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 9) **KDD1** - **KDD8** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 10) **KDP1** i **KDP2** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-rowerowe;
- 11) **KDX** – teren komunikacji – ciąg pieszo-jezdny;
- 12) **KDW** – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

## Rozdział 2.

### Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

#### § 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN1** - **MN4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;
- 2) forma zabudowy:
  - a) wolnostojąca i bliźniacza,
  - b) dopuszczenie zabudowy szeregowej na terenach oznaczonych symbolami: **MN2** i **MN4**;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN1** - **MN3** – budynków mieszkalnych o dachach:
    - płaskich – maks. 9,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) **MN4** – budynków mieszkalnych o dachach:
    - płaskich – maks. 9,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 13,0 m,
  - c) innych niż wymienione w lit. a i b, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
  - c) lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - d) lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków,
  - e) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych na inne funkcje usługowe;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych, magazynów i garaży,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;

- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 - 9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w pkt. 7 i 9 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami MU1 i MU2, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
    - stacji paliw, myjni samochodowych,
    - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
    - zagospodarowania terenu związanego ze sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów samochodowych lub ich części,
    - zabudowy zamieszkania zbiorowego przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych i usługowych o dachach:
    - płaskich – maks. 9,0 m,
    - innych niż płaskie – maks. 11,0 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin,
  - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
  - d) lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej w granicy działki budowlanej wyłącznie w przypadku przylegania do siebie tych budynków,
  - e) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z pkt. 1;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych, magazynów i garaży,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6 i 9;

- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1 - MW17**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, wyłącznie na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **MW5 i MW7** dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem usług, o których mowa w **lit. a**,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem **MW9**, dla istniejącego w dniu wejścia planu w życie budynku innego niż mieszkalny, dopuszcza się prowadzenie usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1, MW2, MW4 i MW10** – maks. 20%,
  - b) **MW3, MW6 - MW8, MW11 i MW12** – maks. 25%,
  - c) **MW5, MW9, MW13, MW14 i MW16** – maks. 30%,
  - d) **MW15** – maks. 15%,
  - e) **MW17** – maks. 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1 i MW10** – min. 0,4, maks. 2,6,
  - b) **MW2, MW4 i MW5** – min. 0,4, maks. 1,2,
  - c) **MW3, MW7, MW9, MW12 i MW13** – min. 0,4, maks. 1,3,
  - d) **MW6 i MW8** – min. 0,4, maks. 1,5,
  - e) **MW11** – min. 0,4, maks. 1,0
  - f) **MW14, MW15 i MW16** – min. 0,4, maks. 1,8,
  - g) **MW17** – min. 0,4, maks. 2,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW1 - MW4 i MW6** – min. 60%,
  - b) **MW5, MW7, MW8, MW10, MW12, MW15 i MW16** – min. 35%,
  - c) **MW9, MW11, MW13 i MW14** – min. 45%,
  - d) **MW17** – min. 20%;
- 6) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW16** – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
  - b) budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **MW17** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 32° oraz dachy płaskie,
  - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MW5 i MW7** – maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 15,0 m,
  - b) **MW1 i MW10** – maks. 43,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 38,0 m,
  - c) **MW2, MW3, MW4, MW6, MW8, MW9, MW13 i MW17** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,
  - d) **MW11 i MW12** – maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 13,0 m,

- e) **MW14 - MW16** – maks. 52,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 47,0 m,
  - f) innych niż wymienione w **lit. a - e**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz stosowania na elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
- a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyty elewacyjnej, metalu – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – na co najmniej 80% powierzchni elewacji barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 1017, 1019, 1032, 1034, 2003, 2010-2012, 3012, 6011, 6019, 6021, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, czerwonego, pomarańczowego, szarości, zieleni, żółci;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) w strefach (**sz**) oznaczonych na rysunku planu dopuszczenie wyłącznie zieleni urządzonej;
- 11) nakaz kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem **MW12**;
- 12) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
  - c) lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami w strefie (**sz**),
  - d) lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach wyłącznie w strefie (**sdg**),
  - e) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych oraz budynków innych niż mieszkalne zgodnie z **pkt. 1**,
  - f) wymiany kubatury istniejących budynków innych niż mieszkalne;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, o ile z ustaleń **Rozdziału 7**. nie wynika inaczej,
  - b) budynków gospodarczych i magazynowych,
  - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5 i 9**;
- 15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 2** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o którym mowa w **pkt. 6 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 16) dla strefy (**spp**) oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia otwartej przestrzeni publicznie dostępnej oraz stosowania wymagań, o których mowa w **Rozdziale 7**.

## § 10

Dla terenów zabudowy usługowo-mieszaniowej, oznaczonych symbolami **UM1 - UM5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług, o których mowa w **lit. a**,
  - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) usługowej – maks. 40%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – maks. 35%,
  - c) mieszkaniowej jednorodzinnej – maks. 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy:
  - a) usługowej – min. 0,05, maks. 1,2,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – min. 0,05, maks. 1,05,

- c) mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 0,05, maks. 0,9;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynków usługowych, mieszkalno-usługowych i mieszkalnych – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° oraz dachy płaskie,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 12,0 m,
  - b) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - c) innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin,
  - c) lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej,
  - d) zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia w życie planu lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej: budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **21**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6 i 9**;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków, o których mowa w **pkt. 7 i 9** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

## § 11

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U1, U2, U13 i U14**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług społecznych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 25%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) usługowych na terenach oznaczonych symbolami:
    - **U1** – maks. 14,0 m,
    - **U2 i U14** – maks. 11,0 m,
    - **U13** – maks. 12,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin;
- 9) dla budynku szkoły podstawowej zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **U1**:



- a) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych,
- b) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w pkt. 1 - 7 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

## § 12

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U3 - U12**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - zagospodarowania terenu związanego ze sprzedażą i wynajmem pojazdów wolnobieżnych i pojazdów samochodowych,
    - zagospodarowania terenu związanego z gospodarką odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    - baz transportowych,
    - centrów logistycznych i magazynowych oraz hurtowni,
    - zamieszkania zbiorowego,
    - myjni samochodów na terenach oznaczonych symbolami: **U3, U4, U6 - U10 i U12**,
    - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów samochodowych lub ich części na terenach oznaczonych symbolami: **U3, U4, U6 - U10 i U12**,
    - stacji paliw na terenach oznaczonych symbolami: **U3, U4, U6 - U10 i U12**,
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych na terenie oznaczonym symbolem **U3**;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **U3** – maks. 30%,
  - b) **U4** – maks. 40%,
  - c) **U5, U6 i U8 - U12** – maks. 50%,
  - d) **U7** – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **U3, U5, U6, U8, U10 - U12** – min. 0,2, maks. 1,0,
  - b) **U4 i U9** – min. 0,2, maks. 0,8,
  - c) **U7** – min. 0,2, maks. 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **U3** – maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – maks. 13,0 m,
  - b) **U4, U5, U10 i U11** – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 9,0 m,
  - c) **U6, U8, U9 i U12** – maks. 17,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 12,0 m,
  - d) **U7** – maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 5,0 m,
  - e) budynków innych niż wymienione w lit. a - d, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz stosowania na elewacji budynków usługowych:
  - a) w zakresie materiałów: ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, płyty elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, stopów metali, szkła, żaluzji elewacyjnych – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów dla maks. 20% powierzchni elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,

- b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – na co najmniej 80% powierzchni elewacji barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7001, 7002, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 - 7038, 7044, 7045, 7047, 9000 - 9003, 9006, 9010, 9016, 9018, tj. odcieni bieli, beżu, szarości;
- 9) nakaz realizacji pokryć połąci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
  - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących;
- 12) dla budynku usługowego zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem **U3**:
  - a) nakaz zachowania formy i kompozycji architektonicznej budynku, m.in. poprzez zachowanie sposobu powiązania elementów budynku – linii, płaszczyzn, brył, podziałów na elewacji, detali, słupów, otworów drzwiowych i okiennych,
  - b) zakaz przebudowy pylonu,
  - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 5 i 9;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
  - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 - 9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt. 2 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunku, o którym mowa pkt. 9 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.
- 15) dla strefy (**spp**) oznaczonej na rysunku planu – nakaz urządzenia otwartej przestrzeni publicznie dostępnej oraz stosowania wymagań, o których mowa w **Rozdziale 7**.

### § 13

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **ZP1 - ZP5**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami: **ZP3 - ZP5**;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 60%;
- 3) nakaz zapewnienia min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji parkingów terenowych wyłącznie w strefie (**sdp**);
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem **ZP1** – nakaz kształtowania ciągu pieszego, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym na rysunku planu;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 5;
- 8) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, intensywności zabudowy oraz geometrii dachu;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

### § 14

Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami **KS1 i KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parking podziemny, terenowy oraz wielokondygnacyjny naziemny;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 1,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – min. 10%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 12,0, w tym wysokość:
  - a) parkingu wielokondygnacyjnego naziemnego oraz garaży wolnostojących i w zespołach – maks. 10,0 m,
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie:
  - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
  - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
  - c) lokalizacji dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach na terenie oznaczonym symbolem **KS1**;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) wykonanych z blachy falistej i trapezowej garaży wolnostojących,
  - c) budynków gospodarczych;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 21, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 11) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy.

#### § 15

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDL1** – od 9,5 m do 33,0 m,
  - b) **KDL2** – od 17,0 m do 39,5 m,
  - c) **KDL3** – od 8,5 m do 18,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

#### § 16

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami **KDD1 - KDD8**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:
  - a) **KDD1** – od 10,5 m do 23,5 m,
  - b) **KDD2** – od 7,0 m do 15,0 m,
  - c) **KDD3** – od 6,0 m do 22,0 m,
  - d) **KDD4** – od 5,5 m do 6,5 m,
  - e) **KDD5** – od 6,0 m do 28,0 m,
  - f) **KDD6** – od 11,5 m do 14,5 m,
  - g) **KDD7** – od 6,0 m do 7,0 m,
  - h) **KDD8** – od 6,0 m do 7,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych.

#### § 17

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

- 1) przeznaczenie – ciągi pieszo-rowerowe;
- 2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu o symbolu:

- a) **KDP1** – od 5,5 m do 8,0 m,
- b) **KDP2** – od 6,0 m do 8,5 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 18

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

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie:
  - a) zieleni urządzonej
  - b) drogi pożarowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,5 m do 13,0 m;
- 4) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m.

### § 19

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

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 6,0 m do 22,0 m,
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

## Rozdział 3.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

### § 20

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **KS1** poprzez drogę publiczną (ul. Harcerską zlokalizowaną poza obszarem planu) oraz drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **KDW** oraz strefę dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**.
3. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
  - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
  - 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej – 2 miejsca na mieszkanie, w tym miejsca w garażu, z zapewnieniem dodatkowych min. 15% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla każdego zespołu zabudowy;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca na mieszkanie w tym miejsca w garażu, z czego min. 30% ogólnodostępnych miejsc parkingowych dla poziomu terenu oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 mieszkań;
  - 4) dla mieszkań dla emerytów – 0,5 miejsca na mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
  - 5) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę:
    - a) 1 miejsce na 5 osób,
    - b) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;
  - 6) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
    - a) 1 miejsce na 2 pokoje,
    - b) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 3 stanowiska pracy;
  - 7) dla usług biurowych i drobnych – 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 8) dla wielofunkcyjnych obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lub
    - b) 1 miejsce na 2 osoby zatrudnione, oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla stacji paliw:
    - a) 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy,

- b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 10) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:
    - a) 2 miejsca na stanowisko obsługi,
    - b) w przypadku stacji kontroli pojazdów:
      - nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t,
      - 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 11) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:
    - a) 2 miejsca na stanowiska obsługi,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 12) dla aptek oraz sklepów bez samoobsługi – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 13) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
    - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,  
oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej;
  - 14) dla restauracji i kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,  
oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 15) dla kin, teatrów, sal koncertowych:
    - a) 1 miejsce na 5 miejsc na widowni lub 1 miejsce na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca dla samochodów ciężarowych (oprócz kin) lub autobusów;  
oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 20 miejsc na widowni;
  - 16) dla domów kultury – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 17) dla bibliotek i czytelni:
    - a) 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 18) dla muzeów i sal wystawowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce dla autobusu na każde 1200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 19) dla siłowni, spa i basenów – 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 10 miejsc w szatni;
  - 20) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
    - a) 2 miejsca oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 21) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
  - 22) dla szkół podstawowych i średnich:
    - a) 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na każdym 2 pracowników szkoły;  
oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 23) dla pozostałych usług – 1 miejsce oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 miejscu.
4. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
  - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
  - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

6. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w **ust. 3** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielokondygnacyjnych naziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.
7. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
8. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej na lokale użytkowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
9. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej na lokale mieszkalne – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
10. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe nowo realizowanych lub remontowanych parkingów terenowych.
11. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych.

#### Rozdział 4.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

#### § 21

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3 i 4**;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;
- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
  - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4, MU1, MU2, MW1 - MW17 i UM1 - UM5**,
  - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 125 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej; **SPRAWDZIĆ SIECI**
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej,
  - b) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: 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 600 mm, Ø 800 mm, Ø 1000 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 100 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
  - a) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
  - b) ze zdalaczynnej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - c) z sieci elektroenergetycznej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;

- 10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 40, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 160 mm, Ø 225 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 11) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 12) 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1297 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
  - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

## **Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

### **§ 22**

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **MN1 - MN4** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MW1 - MW17** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) **MU1, MU2 i UM1 - UM5** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) **U1, U2, U13 i U14** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.

## **Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

### **§ 23**

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek ruchomy, oznaczony na rysunku planu – mozaika autorstwa Franciszka Wyleżucha, wpisana do rejestru zabytków pod nr B/287/17, przy al. Bielskiej 100, działka nr 4807/43.
2. Dla zabytku ruchomego, o którym mowa w **ust. 1**, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

## **Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 24**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP1 - ZP5** oraz w strefie (**spp**) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz:
  - a) realizacji miejsc spotkań i wypoczynku mieszkańców np. w formie placyków, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, z uwzględnieniem zieleni urządzonej,
  - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie z zachowaniem spójności stylistycznej,
  - c) nakaz realizacji wyniesień jezdni w miejscach będących kontynuacją ciągów pieszych,
  - d) zapewnienia dostępu osobom niepełnosprawnym i z ograniczonymi możliwościami ruchowymi;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni strefy (**spp**) położonej w terenie o symbolu:

- **MW12** – min. 30%,
  - **U3** – min. 30%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 25**

Przez obszar planu przebiega granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna”, oznaczona na rysunku planu.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

#### **§ 26**

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20%, lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1 - MN4, MU1, MU2, UM1 - UM5**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 10,0 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 400 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **MW1 - MW17**:
    - a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,
    - b) powierzchnia działek – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 i 3** nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

## **Rozdział 10.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

#### **§ 27**

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

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 28**

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone symbolami: **ZP1 - ZP5, KS1, KS2, KDL1 - KDL3, KDD1 - KDD8, KDX, KDP1 - KDP2 i KDW**.

#### **§ 29**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

#### **§ 30**

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