

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA TYCHY**

z dnia ..... 2014 r.

**w sprawie**

**miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową 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 (Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Inicjatyw Lokalnych i Ładu Przestrzennego,

**Rada Miasta Tychy**

**stwierdza**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.

**i uchwala**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Barona, Budowlanych i Begonii oraz linią kolejową w Tychach, zwany dalej planem.

**§ 1**

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:  
Rozdział 1: Przepisy ogólne;  
Rozdział 2: Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;  
Rozdział 3: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;  
Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;  
Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;  
Rozdział 6: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;  
Rozdział 7: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;  
Rozdział 8: Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

**§ 2**

1. Załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1: 1000 zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1: 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

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

### § 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,9 ha w granicach określonych na rysunku planu.

## Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

### § 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
  - a) granice obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) obowiązująca linia zabudowy,
  - f) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do zachowania,
  - g) kierunki powiązań komunikacji pieszej - do ukształtowania,
  - h) drzewa - do zachowania;
- 2) informacyjne:
  - a) istniejąca sieć wodociągowa,
  - b) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) istniejąca sieć gazowa,
  - e) istniejąca sieć ciepłownicza,
  - f) istniejąca sieć elektroenergetyczna,
  - g) istniejące stacje transformatorowe,
  - h) istniejące węzły cieplne.

### § 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** - wszystkie tereny objęte granicami planu;
- 2) **teren** - część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ile z treści planu nie wynika inaczej, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczona na rysunku planu określająca usytuowanie krawędzi ściany zewnętrznej budynku;
- 5) **wysokość budynków** - wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektów budowlanych, w tym: wysokość budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej

architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższej położonego wejścia do budynku albo od poziomu posadowienia budowli, obiektu tymczasowego lub obiektu małej architektury do najwyższej położonego elementu obiektu budowlanego;

- 7) **zabudowa** - budynek lub zespół budynków o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania tego budynku lub zespołu budynków zgodnie z ich przeznaczeniami, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 8) **usługi produkcyjne** - czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nietworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jedną jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej;
- 9) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych maks. 12<sup>o</sup>;
- 10) **zieleń urządzona** - zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury oraz ciągów pieszych lub rowerowych.

## § 6

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

- 1) **1UM - 4UM** - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 2) **5MW - 15MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **16MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej;
- 4) **17U - 25U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **26ZP, 27ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 6) **28KS - 30KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych;
- 7) **31KS, 32KS** - tereny komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży;
- 8) **33IKT** - teren infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji;
- 9) **34E** - teren infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 10) **35KDL** - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej;
- 11) **36KDD - 44KDD** - tereny komunikacji - drogi publiczne klasy dojazdowej.

## Rozdział 2

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

## § 7

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **1UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi;
- 2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 1,4;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków min. 12,0 m - maks. 20,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
- 10) nakaz zachowania istniejących drzew oznaczonych na rysunku planu;
- 11) w promieniu 2,0 m od pni drzew, o których mowa w **pkt. 10**:
  - a) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych;
- 12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 13) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 14) nakaz realizacji usług, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
- 15) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 16) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

## § 8

Dla **terenu usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **2UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowymi;
- 2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,5 - maks. 7,5;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 48,0 m, w tym wysokość budynków min. 12,0 m - maks. 43,0 m;

- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w § 40 pkt 1 i 2 ustaleń, o których mowa w pkt 3 - 7 nie stosuje się;
- 10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych pręseł prefabrykowanych;
- 12) nakaz realizacji usług, magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców w budynkach z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
- 13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## § 9

Dla **terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **3UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokali usługowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,3 - maks. 1,0;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 20,0 m,
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w § 40 pkt 1 i 2 ustaleń, o których mowa w pkt 2 - 6 nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
- 11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.

## § 10

Dla **terenu usługowo-mieszkaniowej** oznaczonego symbolem **4UM** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,

- stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - salonów sprzedaży pojazdów,
  - wynajmu sprzętu transportowego,
  - gospodarki odpadami;
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczaniem lokali usługowych;
  - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 25 %;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30%;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
  - 6) geometria dachów - dachy płaskie lub wielospadowe od min. 32° do maks. 40° ; z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
  - 7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
  - 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
  - 9) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
  - 10) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
  - 11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

#### **§ 11**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **5MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji usług na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) zakaz lokalizacji od strony dróg publicznych garaży z bramami wjazdowymi na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków z dopuszczeniem wjazdów do garaży i parkingów podziemnych oraz przejść i przejazdów bramnych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 10%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,5 - maks. 7,5;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 26 m, w tym wysokość budynków maks. 21,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych.
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 12) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

#### **§ 12**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **6MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;

- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,6;
- 6) geometria dachów - dachy mansardowe o kącie nachylenia połąci do 80° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wejściami do budynków;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### § 13

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **7MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 35 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,8 - maks. 2,0;
- 7) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do maks. 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku oraz dla zadaszenia Pasażu Europejskiego;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków maks. 20,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 4 - 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;

- 12) nakaz zachowania istniejącego powiązania pieszego oznaczonego na rysunku planu.

#### § 14

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **8MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,5;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

#### § 15

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **9MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 30 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,8 - maks. 3,0;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 40,0 m, w tym wysokość budynku maks. 35,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) zakaz lokalizacji budynków garaży;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## § 16

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **10MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 19%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,9;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 26,0 m, w tym wysokość budynku maks. 21,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## § 17

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **11MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z nakazem realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na min. 80 % długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 3,0;
- 6) geometria dachów: dachy dwu- i wielospadowe od min. 25° do 50° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

## § 18

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolami **12MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linia zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy na odległość - maks. 2,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 30 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 1,0 - maks. 1,4;
- 6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 25° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 17,0 m, w tym wysokość budynku maks. 12,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## § 19

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonego symbolem **13MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 45%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 2,8;
- 6) geometria dachów - dachy wielospadowe od min. 32° do maks. 40° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków maks. 18,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## § 20

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami **14MW, 15MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji na pierwszej kondygnacji nadziemnej usług;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla **14MW** - maks. 50 %,
  - b) dla **15MW** - maks. 42 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 15 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla **14MW** - min 2,0 - maks. 2,6,
  - b) dla **15MW** - min 2,0 - maks. 2,2;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 24,0 m, w tym wysokość budynków: maks. 19,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z blachy oraz z betonowych przęseł prefabrykowanych.

## § 21

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej** oznaczonego symbolem **16MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
- 2) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;

- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 60 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 0,8;
- 7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
  - a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków maks. 10,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

## § 22

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **17U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 40 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,6 - maks. 2,4;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;

- 13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### § 23

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **18U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) wynajmu sprzętu transportowego,
  - c) gospodarki odpadami;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 10 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,05 - maks. 0,1;
- 5) geometria dachów - dachy płaskie lub dwuspadowe od min. 5° do maks. 25°;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m, w tym wysokość budynków maks. 6,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2**, ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 5** nie stosuje się;
- 8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### § 24

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **19U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) myjni samochodów,
  - c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - d) salonów sprzedaży pojazdów,
  - e) wynajmu sprzętu transportowego,
  - f) gospodarki odpadami,
  - g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - h) stacji paliw;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,0;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 15,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;

- 10) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### **§ 25**

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **20U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa w zakresie usług produkcyjnych;
  - b) zabudowa usługowa z wykluczeniem usług w zakresie:
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
- 2) dopuszczenie lokalu mieszkalnego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 55%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,7;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 10,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 – 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 11) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
- 13) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### **§ 26**

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **21U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) myjni samochodów,
  - c) naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
  - d) salonów sprzedaży pojazdów,
  - e) wynajmu sprzętu transportowego,
  - f) gospodarki odpadami,
  - g) stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
  - h) stacji paliw;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 80 %;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,1 - maks. 1,0;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 12,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 7,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 2 – 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
- 11) zakaz lokalizacji budynków garaży.

## § 27

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **22U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - stacji paliw,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji poza linią zabudowy: gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, wysuniętych na odległość maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych budynku;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 1,5;
- 7) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
  - a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
- 8) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
- 9) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1**

- i 2 ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 7** nie stosuje się;
- 10) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
  - 11) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 12) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi;
  - 13) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
  - 14) zakaz realizacji ogrodzeń z blachy oraz betonowych przęseł prefabrykowanych;
  - 15) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

## **§ 28**

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **23U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
    - hurtowni, magazynów, składów,
    - myjni samochodów,
    - naprawy i diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    - salonów sprzedaży pojazdów,
    - wynajmu sprzętu transportowego,
    - gospodarki odpadami,
    - stacji obsługi pojazdów lub warsztatów samochodowych,
    - stacji paliw;
  - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. a**;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) ogólnodostępnych parkingów terenowych,
  - b) zieleni urządzonej;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem:
  - a) realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni,
  - b) wycofań ścian budynków na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %,
  - c) wysunięć ścian budynków na odległość maks. 2,0 m na długości poszczególnych elewacji - maks. 25 %;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 50 %;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,5 - maks. 0,8;
- 8) geometria dachów budynków - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od min. 30° do maks. 42°, z dopuszczeniem dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu:
  - a) wykusze i lukarny - dowolnego kąta nachylenia połaci dachowych,
  - b) wiaty i zadaszenia - dachów jednospadowych, przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowej od min. 25° do maks. 42°;
- 9) wysokość zabudowy - maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków maks. 15,0 m;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1**

i 2 ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 8** nie stosuje się;

- 11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 12) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży oraz budynków gospodarczych;
- 13) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;
- 14) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### § 29

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **24U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 90 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 1%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 2,0 - maks. 4,5;
- 5) geometria dachów - dachy kształtowane indywidualnie;
- 6) wysokość zabudowy - maks. 25,0 m, w tym wysokość budynku maks. 20,0 m;
- 7) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i 2 ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 5** nie stosuje się;
- 8) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

### § 30

Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **25U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa usługowa, z wykluczeniem usług w zakresie:
  - a) hurtowni, magazynów, składów,
  - b) gospodarki odpadami;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,29 - maks. 1,2;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy: maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków - maks. 20,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1** i 2 ustaleń, o których mowa w **pkt 2 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie;
- 10) zakaz realizacji elewacji z blachy dla budynków garaży i budynków gospodarczych;
- 11) nakaz realizacji usług, magazynowania, gromadzenia towarów, materiałów lub surowców wyłącznie w budynku, z dopuszczeniem wykorzystania terenu działki dla realizacji parkingów obsługujących te usługi.

### § 31

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **26ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona z placem zabaw z dopuszczeniem urządzeń sportu i rekreacji;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 50%;
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
  - b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

### **§ 32**

Dla **terenu zieleni urządzonej** oznaczonego symbolem **27ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 80%;
- 3) nakaz wykształcenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
  - a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m<sup>2</sup>,
  - b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
  - b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

### **§ 33**

Dla **terenów komunikacji w zakresie miejsc parkingowych** oznaczonych symbolami **28KS - 30KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie - parkingi terenowe;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
- 3) na terenie **28KS i 29KS** dopuszczenie lokalizacji toalet publicznych w tym kontenerowych:
  - a) o powierzchni zabudowy jednego obiektu maks. 40,0 m<sup>2</sup>,
  - b) o wysokości budynku maks. 3,5 m;
- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2**:
  - a) wysokość zabudowy – maks. 12 m, w tym wysokość budynków maks. 7 m,
  - b) nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt 2** oraz nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachów.

### **§ 34**

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży** oznaczonego symbolem **31KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) parkingi,
  - b) garaże,
  - c) zieleń urządzona;
- 2) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 100%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min 0,0 - maks. 1,0;
- 6) geometria dachów - dach płaski urządzony jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m, w tym wysokość budynku maks. 6,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

### § 35

Dla **terenu komunikacji w zakresie miejsc parkingowych oraz garaży** oznaczonego symbolem **32KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) parkingi,
  - b) garaże;
- 2) sposób realizacji: terenowe, nadziemne, podziemne;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maks. 45 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 5 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0,01 do maks. 3,0;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków maks. 9;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt 3 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek budowlanych.

### § 36

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie obsługi komunikacji** oznaczonego symbolem **33IKT** ustala się:

- 1) przeznaczenie: nastawnia trolejbusowa wraz z zapleczem technicznym, administracyjnym i socjalnym;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się nakaz realizacji zabudowy w formie ciągłej pierzei na całej długości wyznaczonej linii, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, galerii, balkonów, wykuszy wysuniętych na odległość - maks. 2,0 m oraz schodów zewnętrznych, pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 15%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - min. 0.3 - maks. 0,4;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy - maks. 11,0 m w tym wysokość budynku 6,0 m;
- 8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 40 pkt 1 i 2** ustaleń, o których mowa w **pkt. 2 - 6** nie stosuje się;
- 9) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie.

### § 37

Dla **terenu infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki** oznaczonego symbolem **34E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki;
- 2) wysokość zabudowy - maks. 10,0 m, w tym wysokość budynku maks. 5;

- 3) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 40 pkt 1 i 2 nie ustala się: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej geometrii dachów.

### § 38

Dla terenów komunikacji oznaczonych symbolami:

- 1) **35KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) **36KDD - 44KDD** ustala się przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej.

## Rozdział 3

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

### § 39

1. Układ komunikacyjny w obszarze planu zapewniający jego obsługę oraz powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi publiczne, drogi wewnętrzne, tj:
  - 1) droga klasy lokalnej - teren o symbolu **35KDL** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 37,0 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **36KDD**, (ul. Bacha) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 27,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **37KDD** (ul. Barona) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 4) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **38KDD**, (ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 24,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 5) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **39KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 6,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 6) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **40KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 15,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 7) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **41KDD** (ul. Pasaż Europejski) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 23,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 8) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **42KDD** ul. Kochanowskiego) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 7,0 m do 10,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 9) droga klasy dojazdowej - teren o symbolu **43KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 16,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 10) droga wewnętrzna - teren o symbolu **44KDD** (ul. Brzechwy) - dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - od 14,0 m do 26,0 m - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca (w tym w garażach) na mieszkanie;
  - 3) dla zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca (w tym garaży) na 10 osób;

- 4) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej - 1 miejsce na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) dla przedszkoli i żłobków - 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 1 miejsce na 2 stanowiska pracy;
  - 6) salony fryzjerskie, kosmetyczne itp. - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 7) dla aptek i sklepów bez samoobsługi - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
  - 8) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR,
    - c) 1 miejsce na 3 stanowiska pracy;
  - 9) dla restauracji, kawiarni:
    - a) 1 miejsce na 3 miejsca konsumpcyjne wewnątrz budynku,
    - b) 1 miejsce na 6 miejsc konsumpcyjnych na zewnątrz budynku,
    - c) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 10) dla barów, klubów - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 11) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
    - a) 4 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 12) dla moteli, hoteli:
    - a) 1 miejsce na każdy pokój,
    - b) 2 miejsca na każde stanowiska pracy;
  - 13) dla usług biurowych, a w szczególności agencji reklamowych, biur księgowych, biur nieruchomości, biur projektowych, kancelarii, instytucji finansowych lub ubezpieczeniowych - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
  - 14) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych - 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi, a w przypadku stacji kontroli pojazdów - 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t oraz 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
  - 15) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych - 2 miejsca na 1 stanowisko oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 16) dla stacji paliw - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy oraz 2 miejsca na 3 stanowiska pracy;
  - 17) dla salonu samochodowego itp.:
    - a) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i ekspozycyjnej,
    - b) 1 miejsce dla samochodu ciężarowego typu TIR, na 1500 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i ekspozycyjnej;
  - 18) dla pozostałych usług - 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2** w formie:
    - a) garaży: podziemnych, nadziemnych, wbudowanych w budynki,
    - b) parkingów: podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki.
  4. Ustala się dla zabudowy usługowej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości min. 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Rozdział 4 ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### § 40

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, obiektów budowlanych lub urządzeń technicznych służących bezprzewodowej łączności publicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** - w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom - nakaz dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów Ø400mm, Ø300mm, Ø225mm, Ø180mm, Ø150mm, Ø125mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** - nakaz odprowadzenia poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym istniejące kanały: Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych** - dopuszczenie:
  - a) odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów: Ø800mm, Ø600mm, Ø450mm, Ø400mm, Ø315mm, Ø300mm, Ø250mm, Ø200mm, Ø160mm, oznaczonych na rysunku planu;
  - b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki budowlanej;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** - dopuszczenie dostaw z sieci gazociągowej, w tym z istniejących gazociągów Ø250mm, Ø225mm, Ø110mm, Ø100mm, Ø90mm, Ø63mm, Ø50, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszczenie dostaw:
  - a) z sieci ciepłowniczej,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
  - c) urządzeń zapewniających dostawę ciepła w kogeneracji,
  - d) z indywidualnych źródeł ciepła o efektywności energetycznej urządzeń min. 80%;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** - dopuszczenie dostaw z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, w tym z istniejących:
  - a) linii kablowych i napowietrznych nN i SN,
  - b) stacji transformatorowych SN/nN,
  - f) z odnawialnych źródeł energii,
  - g) urządzeń zapewniających dostawę energii elektrycznej w kogeneracji;
- 9) w zakresie **telekomunikacji** - dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci i budowę nowych sieci i urządzeń;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2012, poz. 391 z późn. zm) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

## Rozdział 5 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### § 41

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

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **§ 40**,
  - c) zasad ochrony drzew, o których mowa w **§ 7 pkt 10, 11**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów służących utrzymaniu porządku, czystości, bezpieczeństwa oraz gromadzenia odpadów komunalnych;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) **1UM - 4UM, 16MNU** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **5MW - 15MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

## **Rozdział 6 SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

### **§ 42**

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

- 1) powierzchnia działki - min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – min. 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 50 %.

## **Rozdział 7 STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

### **§ 43**

Na podstawie art. 87 ust. 3a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisu dotyczącego stawki procentowej nie stosuje się.

## **Rozdział 8 PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

### **§ 45**

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