UCHWAŁA NR …...../……../20

RADY MIASTA TYCHY

z dnia ……. …….. 2020 r.

w sprawie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 Ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 Ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774), na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

RADA MIASTA TYCHY

stwierdza,

zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I z ustaleniami 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 w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków w Tychach – etap I, zwany dalej planem.

§1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie, parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   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;
   6) Rozdział 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   7) Rozdział 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   8) Rozdział 8. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   9) Rozdział 9. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 9, 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm).

§2

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

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego 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 zapisanych w planie.

§3

Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu o powierzchni około 62,78 ha i stanowi I etap realizacji Uchwały Nr 0150/XIV/295/07 Rady Miasta Tychy z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Beskidzkiej, Oświęcimskiej, Długiej i Goździków.

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§4

Na rysunku planu występują następujące obowiązujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia planu:
1) granice obszaru planu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów, zgodnie z **§ 6** i oznaczeniem na rysunku planu;
5) zabytek nieruchomy - budynek objęty ochroną zabytków na mocy planu, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/281;
6) strefa (szi) – lokalizacji zieleni izolacyjnej.

§5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy: obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, tablic lub urządzeń reklamowych, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do maksimum 12°;

5) **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 2019 r. poz. 2410);
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
7) **powierzchnia zabudowy budynków** - powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935);
8) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, przydomowe ganki i oranżerie, tymczasowe obiekty budowlane;
9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie każdego obiektu do najwyżej położonego elementu każdej budowli, obiektu tymczasowego lub małej architektury;
10) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, takimi jak: drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
11) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach występują jeden albo dwa lokale mieszkalne i lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50 % powierzchni całkowitej budynku, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
12) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
13) **zabudowa parków technologicznych** – zabudowa, w której prowadzi się prace badawczo-rozwojowe obejmujące w szczególności badania laboratoryjne, wdrażanie procesów wytwórczych lub przemysłowych, współpracę naukowo-technologiczną;
14) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;
16) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
17) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych lub pieszo-jezdnych oraz podziemnego uzbrojenia terenu;

18) **zieleń izolacyjna** – zwarta zieleń wielopiętrowa stanowiąca izolację widokową oraz funkcjonalną, w tym zieleń wysoka oraz zimozielona, z dopuszczeniem urządzeń ochrony przed hałasem oraz podziemnego uzbrojenia terenu.

§6

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

1) **MN1 – MN7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **MU1 – MU4** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) **UM1 – UM2** – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
4) **U1 – U10** – tereny zabudowy usługowej;
5) **RM1, RM2** – tereny zabudowy zagrodowej;
6) **RU1** – teren zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
7) **R1** – teren rolniczy;
8) **KDZ1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy zbiorczej;
9) **KDL1 – KDL2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy lokalnej;
10) **KDD1 – KDD6** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej;
11) **KDW1 – KDW4** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE, PARAMETRY, WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami: **MN1 – MN7**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w lokalach użytkowych wyłącznie: usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych;
2) forma zabudowy – wolnostojąca, bliźniacza;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1, MN2, MN4**, **MN7** – maks. 35 %,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3, MN5, MN6** – maks. 30 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN2** – min. 35 %,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3** – **MN7** – min. 40 %;
7) wskaźnik intensywności zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN4**, **MN7** – maks. 0,9,
   b) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3**, **MN5**, **MN6** – maks. 0,7;
8) geometria dachów:
   a) budynków:

- dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 30 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- dachy płaskie,

b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących - dowolna;

9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalnych:
      - o dachach płaskich – maks. 8,0 m,
      - o dachach inne niż płaskie – maks. 9,0 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców;
12) nakaz realizacji połaci dachów innych niż płaskie w kolorach: brązowym, grafitowym, lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
   a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
   b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
      - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
      - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
      - 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9006 – odcienie szarości,
      - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami: **MN3** – **MN7**:
   a) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - 700 m^2,
   b) dla pojedynczego budynku mieszkalnego w zabudowy bliźniaczej - 500 m^2;
15) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
   b) warunków, o których mowa w **pkt. 8**, **12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją;
16) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
17) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej.

§8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej**, oznaczonych symbolami: **MU1 – MU4**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z wykluczeniem:
      - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
      - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
      - myjni samochodów,

- salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
- stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
- stacji paliw;

2) forma zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych: wolnostojąca, bliźniacza,
   b) budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych: wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
   a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m,
   b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   a) w zabudowie wolnostojącej - maks. 250 m²,
   b) w zabudowie bliźniaczej - maks. 125 m²;
6) wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 0,9;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25 %,
8) geometria dachów:
   a) budynków:
      - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25 °, maks. 42 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
      - dachy płaskie,
   b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:
      - o dachach płaskich – maks. 8,0 m,
      - o dachach innych niż płaskie – maks. 9,0 m,
   b) budynków usługowych i innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
12) nakaz realizacji pokryć dachowych dla dachów innych niż płaskie w kolorach: brązowym, grafitowym, szarym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
   a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
   b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
      - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
      - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
      - 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9006 – odcienie szarości,
      - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 1 m² i o łącznej powierzchni większej niż 2 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem usług o których mowa w **pkt 1 lit. b**,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8**, **12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją.

§9

Dla **terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, oznaczonych symbolami: **UM1 – UM2**, ustala się:

1) przeznaczenie:
    a) zabudowa usługowo-mieszkaniowa, z wykluczeniem:
        - gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
        - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
        - myjni samochodów,
        - salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
        - stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
        - stacji paliw;
    b) zabudowa usługowa z wykluczeniem działalności wymienionych w **lit. a tiret pierwsze** – **szóste**;
2) forma zabudowy – wolnostojąca;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni;
4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku - maks. 300 m²;
6) wskaźnik intensywności zabudowy: maks. 1,0;
7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 20 %;
8) geometria dachów:
    a) budynków:
        - dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25 °, maks. 35 °, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
        - dachy płaskie,
    b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
9) wysokość zabudowy: maks. 15 m, w tym wysokość:
    a) budynków usługowo-mieszkalnych lub usługowych:
        - o dachach płaskich - maks. 9,0 m,
        - o dachach innych niż płaskie - maks. 10,0 m,

b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących **-** maks. 6,0 m;

10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-8**;
11) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
12) nakaz realizowania połaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych w kolorach: brązowym, grafitowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
13) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
    a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
    b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
        - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
        - 1013 – 1015 – odcienie kości słoniowej,
        - 5014, 5023, 5024 – odcienie niebieskiego,
        - 7000 – 7005, 7023, 7030 – 7038, 7040, 7042, 7044, 7045 – 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
        - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
14) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 6 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
16) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-9** dopuszczenie termomodernizacji, lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt. 1** - dopuszczenie zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych na funkcje usługowe, z wykluczeniem usług o których mowa w **pkt 1 lit. a**,
    c) warunku, o którym mowa w **pkt. 8, 12** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym albo zgodnie z decyzją.

§10

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U1, U10**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    b) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    a) dla terenu o symbolu **U1** – maks. 40 %,
    b) dla terenu o symbolu: **U10** – maks. 50 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) dla terenu o symbolu **U1** – maks. 1,0,
    b) dla terenu o symbolu: **U10** – maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;

6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 17,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków usługowych – maks. 12,0 m,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 8 m² i o łącznej powierzchni większej niż 16 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§11

Dla **terenów zabudowy usługowej - parków technologicznych**, oznaczonych symbolami: **U2, U3, U4**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa parków technologicznych;
   b) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
      – gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
      – hurtowni, magazynów, baz transportowych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
   b) obiektów małej architektury lub wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy - maks. 21,0 m, w tym wysokość:
   a) budynków parków technologicznych – maks. 16,0 m,
   b) budynków usługowy – maks. 12,0 m,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, **b** oraz obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;

9) w terenie o symbolu **U4** - w strefie **(szi)** oznaczonej na rysunku planu, nakaz urządzenia zieleni izolacyjnej;
10) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;
12) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie 20 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
13) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 8 m² i o łącznej powierzchni większej niż 16 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§12

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **U5 – U9**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    a) gospodarki odpadami, w tym punktów zbierania i przetwarzania odpadów,
    b) hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
    c) salonów sprzedaży pojazdów lub wynajmu sprzętu transportowego,
    d) stacji naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
    e) stacji paliw;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy:
    a) gzymsów, zadaszeń nad wejściami, okapów, balkonów, tarasów, wykuszy wysuniętych na odległość – maks. 1,5 m,
    b) schodów zewnętrznych, pochylni;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 50 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 1,2;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15 %;
6) geometria dachów:
    a) budynków – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
    b) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m w tym wysokość:
    a) budynków usługowych – maks. 10,0 m,
    b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) zakaz urządzania poza budynkami miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców w pasie 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
10) zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub blachy;

11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i o łącznej powierzchni większej niż 12 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
13) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
    a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7** - dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
    b) warunku, o którym mowa w **pkt 6** - dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§13

Dla **terenów zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35%;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 35 %;
6) geometria dachów:
    a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 40°,
    b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°,
    c) obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – dowolna;
7) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość:
    a) budynków mieszkalnych, gospodarczych:
        - o dachach płaskich – maks. 9,0 m,
        - o dachach innych niż wymienione w **tiret pierwsze** – maks. 10,0 m,
    b) budynków innych niż wymienione w **lit. a** oraz obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21** nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) nakaz realizowania połaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych budynków mieszkalnych w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
10) nakaz stosowania dla elewacji budynków mieszkalnych:
    a) w zakresie materiałów: tynku, ceramiki, kamienia naturalnego, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła,
    b) w zakresie kolorystyki tynków barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami:
        - 1000 – 1002 – odcienie beżu,
        - 1013 – 1015– odcienie kości słoniowej,
        - 7030, 7032, 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9006, 9022, 9023 – odcienie szarości,
        - 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 – odcienie bieli;
11) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
12) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
13) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy budynków istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7**.

§14

Dla **terenu zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych**, oznaczonego symbolem **RU1**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) zabudowa produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych,
   b) zabudowa zagrodowa;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 35 %;
4) wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 0,9;
5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35 %;
6) geometria dachów:
   a) budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 25°, maks. 40°,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dwuspadowe albo dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: min. 20°, maks. 35°;
7) wysokość zabudowy: maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków:
   a) mieszkalnych – maks. 10,0 m,
   b) gospodarczych, produkcji w gospodarstwach rolnych lub ogrodniczych – maks. 12,0 m,
   c) innych niż wymienione w **lit. a**, **b**, obiektów małej architektury, wiat wolnostojących – maks. 6,0 m;
8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 21**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-6**;
9) zakaz lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych przęseł lub blachy;
10) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na elewacjach budynków zlokalizowanych w pasie o wysokości 4 m od poziomu terenu i o powierzchni nie większej niż 2 m² i o łącznej powierzchni większej niż 4 m² w odniesieniu do działki budowlanej;
11) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych istniejących lub posiadających ostateczne pozwolenie na budowę w dniu wejścia planu w życie, nie spełniających któregokolwiek z warunków określonych w **pkt. 1-7**.

§15

Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **R1**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren rolniczy;
2) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa **§ 21**, budowli hydrotechnicznych, dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, ciągów pieszych – dla których nie ustala się: wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, geometrii dachu;
3) wysokość zabudowy – maks. 8,0 m.

§16

Dla **terenu komunikacji,** oznaczonego symbolem **KDZ1**, ustala się:

1) przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: min. 22,5 m, maks. 41,5 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§17

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

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDL1**: min. 22,0 m, maks. 23,5 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDL2**: min. 19,5 m, maks. 46,0 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§18

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDD1 – KDD6**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDD1**: min. 10,5 m, maks. 27,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDD2**: min. 6,0 m, maks. 21,5 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDD3**: min. 5,0 m, maks. 27,5 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDD4**: min. 5,0 m, maks. 17,5 m,
   e) dla terenu o symbolu **KDD5**: min. 5,0 m, maks. 13,0 m,
   f) dla terenu o symbolu **KDD6**: min. 8,0 m, maks. 29,0 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

§19

Dla **terenów komunikacji**, oznaczonych symbolami: **KDW1 – KDW4**, ustala się:

1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
2) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   a) dla terenu o symbolu **KDW1**: min. 6,0 m, maks. 43,0 m,
   b) dla terenu o symbolu **KDW2**: min. 8,0 m, maks. 15,0 m,
   c) dla terenu o symbolu **KDW3**: min. 8,0 m, maks. 13,0 m,
   d) dla terenu o symbolu **KDW4**: min. 8,0 m, maks. 19,0 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m;
4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§20

1. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów na mieszkanie, w tym miejsca w garażu;
   2) dla usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych - 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   3) dla zamieszkania zbiorowego:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 pomieszczenia mieszkalne, w tym miejsca w garażu,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 4 pomieszczenia mieszkalne;
   4) dla moteli, hoteli i pensjonatów:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 pokoje,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 3 stanowiska pracy;
   5) dla sklepów samoobsługowych do 2000 m² powierzchni sprzedaży:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów realizującego dostawy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
      d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 75 m² powierzchni handlowo-magazynowej;
   6) dla sklepów bez samoobsługi i aptek:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
   7) dla usług administracji, usług finansowych, usług biurowych, usług drobnych, agencji reklamowych, serwisów naprawczych sprzętu elektronicznego i AGD, szewców, poczty:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
   8) dla restauracji, kawiarni:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
      b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 8 miejsc konsumpcyjnych;
   9) dla barów, klubów – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 30 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
   10) dla kin, teatrów, sal koncertowych lub konferencyjnych:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 5 miejsc na widowni lub 10 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 20 miejsc na widowni,
      c) dla obiektów wymienionych w pkt 10 za wyjątkiem kin - 2 miejsca parkingowe dla autobusów lub samochodów ciężarowych;
   11) dla usług w zakresie edukacji i pomocy społecznej:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
   12) dla przedszkoli i punktów przedszkolnych, żłobków:
      a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
      c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
   13) dla usług zdrowia i opieki medycznej:

a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każdy gabinet,
b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każdy gabinet;

14) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde stanowisko oraz 2 miejsca postojowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy;
15) dla stacji paliw:
    a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
    b) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde 3 stanowiska pracy,
    c) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
16) dla stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych:
    a) 2 miejsca parkingowe dla samochodów na każde stanowisko obsługi
    b) w przypadku stacji kontroli pojazdów – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla pojazdów do 3,5 t i 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;
17) dla salonów samochodowych i autokomisów:
    a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni ekspozycji,
    b) 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego na każde 1500 m² powierzchni użytkowej i ekspozycji;
18) dla pozostałych nie wymienionych rodzajów działalności:
    a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
    b) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 150 m² powierzchni użytkowej.

2. Poza drogami publicznymi, strefami ruchu lub strefami zamieszkania, o których mowa w art. 12a *Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. 2018, poz. 2068 z późn. zm.), w miejscach przeznaczonych na postój lub parkowanie pojazdów ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4 % ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowiska wynosi więcej niż 100.

3. Ustala się dla usług nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów – min. 1 miejsce na każde 300 m² powierzchni użytkowej.

4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 1, 2** w formie:
   1) parkingów terenowych, parkingów wielokondygnacyjnych nadziemnych lub podziemnych, parkingów wbudowanych w budynki;
   2) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7**; **MU1** – **MU4**; **RM1**; **RM2**; **RU1** – dopuszczenie garaży indywidualnych wbudowanych w budynki lub jako samodzielne budynki.

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;

2) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji:
   a) w terenach o symbolach: **MN1** – **MN7**, **MU1** – **MU4, RM1, RM2** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
   b) w terenach o symbolach: **UM1, UM2, U1** – **U10**, **RU1** wyłącznie urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach,
   c) w terenach nie wymienionych w **lit. a**, **b** w postaci urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych lub wolno stojących masztów antenowych;
3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z wodociągów: Ø 63 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
5) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych**:
   a) dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do kanałów sanitarnych: Ø 90 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, oznaczonych na mapie,
   b) dopuszczenie odprowadzania do przydomowych oczyszczalni ścieków albo zbiornika bezodpływowego;
6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
   a) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działek budowlanych, w tym studni chłonnych, z dopuszczeniem odprowadzania do wód powierzchniowych,
   b) dopuszczenie odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do kanałów deszczowych: Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 315 mm, Ø 400 mm, Ø 500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła, w tym z urządzeń zapewniających dostawy ciepła w kogeneracji,
   b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) nakaz dostaw z sieci elektroenergetycznej, a w szczególności z linii elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia lub niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
   b) dopuszczenie dostaw z:
      - odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
      - urządzeń zapewniających dostawy energii elektrycznej w kogeneracji;
9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszczenie dostaw – z sieci gazowej, a w szczególności z gazociągów: Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz opracowanymi na jej podstawie aktami prawa miejscowego, w tym Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§22

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, 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) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) w związku z art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.):
   a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1** – **MN7** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1** – **MU4, UM1**, **UM2** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
   c) na terenach oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2**, **RU1** jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

ROZDZIAŁ 6
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§23

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod kartą nr GEZ III/281 - budynek przy ul. Oświęcimskiej 161 objęty ochroną zabytków na mocy planu i oznaczony na rysunku planu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytku nieruchomego, o którym mowa w **ust. 1**:
   1) nakaz zachowania:
      a) cegły jako materiału elewacji,
      b) detali architektonicznych elewacji,
      c) kształtu i podziału stolarki okiennej elewacji;
   2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynku przy uwzględnieniu zasad:
      a) zachowanie geometrii dachu tj. kształtu (dach dwuspadowy) oraz spadku dachu, z zastrzeżeniem **lit. b**,
      b) dostosowanie konstrukcji i geometrii dachu rozbudowywanej części budynku do zabytkowej części budynku,
      c) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych z dachówki w kolorach brązowym, bordowym lub naturalnej dachówki ceramicznej,
      d) nakaz wykonania elewacji rozbudowywanej części budynku z cegły, szkła lub betonu elewacyjnego;
   3) zakaz nadbudowy budynku.

ROZDZIAŁ 7
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

§24

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) dla terenów o symbolach: **MN1** – **MN7**:
      a) szerokość frontów działek:
         - w zabudowie bliźniaczej – min. 12 m,
         - w zabudowie wolnostojącej – min. 16 m,
      b) powierzchnia działek:
         - w zabudowie bliźniaczej – min. 500 m²,
         - w zabudowie wolnostojącej – min. 700 m²;
   2) dla terenów o symbolach: **MU1** – **MU4**:
      a) szerokość frontów działek:
         - w zabudowie bliźniaczej - min. 12 m,
         - w zabudowie wolnostojącej - min. 16 m,
      b) powierzchnia działek:
         - w zabudowie bliźniaczej – min. 600 m²,
         - w zabudowie wolnostojącej – min. 800 m²;
   3) dla terenów o symbolach: **UM1** – **UM2**, **U6**, **U7**, **U8**, **U9**:
      a) szerokość frontów działek – min. 18 m,
      b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
   4) dla terenów o symbolach: **U1**, **U5**, **U10**:
      a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
      b) powierzchnia działek – min. 1000 m²;
   5) dla terenów o symbolach: **U2** – **U4**:
      a) szerokość frontów działek – min. 40 m,
      b) powierzchnia działek – min. 3500 m²;
   6) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 1** - **5**, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **RM1**, **RM2**, **RU1**, **R1:**
      a) minimalna powierzchnia działek – 10 m²,
      b) minimalna szerokość frontów działek – 5 m;
   7) dla wszystkich terenów, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2**, **RU1**, **R1**, **KDZ1**, **KDL1, KDL2**, **KDD1 – KDD6**, **KDW1 – KDW4** – kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 20 % lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych, dróg, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ 8
STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU

§25

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

ROZDZIAŁ 9
PRZEPISY KOŃCOWE

§26

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone następującymi symbolami: **KDZ1**, **KDL1**, **KDL2**, **KDD1** – **KDD6**.

§27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.