UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA TYCHY

z dnia ..... 2020 r.

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

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

RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,

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

i uchwala

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

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
   1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
   2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
   3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
   4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
   5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   6) Rozdział 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   7) Rozdział 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
   8) Rozdział 8. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 4, 5, 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:
1) **obszar planu** – wszystkie tereny objęte granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
   a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, terenowych miejsc postojowych,
   b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;
4) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018, poz. 1935);
5) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu w granicach działki budowlanej zajęta przez budynki (powierzchnia zabudowy budynków) lub inne obiekty budowlane, których charakterystycznym parametrem jest powierzchnia zabudowy, a zwłaszcza: altany, wiaty, garaże, tymczasowe obiekty budowlane, z wykluczeniem powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, szopy);
6) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
7) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
   a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona do 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 obiektu do najwyżej położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;

12) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji oraz opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, publicznej administracji, usługi pocztowe;
13) **usługi biurowe** – usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, działalność naukowa i techniczna, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
14) **usługi drobne** – usługi szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
15) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
16) **kontur budynku** – kontur budynku, o którym mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393);
17) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, placów zabaw, urządzeń sportowych, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi, zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
18) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;
19) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 z późn. zm.).

§ 6

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

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MN1** - **MN11**, ustala się:
1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem w wydzielonym lokalu użytkowym, usług drobnych, usług biurowych i usług społecznych;

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

15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1** - **9**, **11** i **12**;
16) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
   a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt 1** - **12** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
   b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
   c) warunków, o których mowa w **pkt 9** i **11** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

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

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

§ 9

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

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

§ 12

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

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

§ 13

Dla **terenu zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:
1) przeznaczenie – zieleń urządzona;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 80%;
4) geometria dachów obiektów małej architektury – dowolna;

5) wysokość zabudowy – maks. 11,0 m, w tym obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 5%;
7) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, maks. 0,05;
8) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 22**, nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz geometrii dachu.

§ 14

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDG**, ustala się:
1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;
2) szerokość części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 8,0 m do 18,5 m;
3) wysokość zabudowy – maks. 12 m.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Dla **terenu komunikacji**, oznaczonego symbolem **KDX**, ustala się:
1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
2) dopuszczenie zieleni urządzonej;
3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 5,0 m do 12,5 m;
4) wysokość zabudowy – maks. 10 m.

Rozdział 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 21

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu, z zastrzeżeniem zakazu obsługi terenu oznaczonego symbolem **U4** od strony terenu komunikacji, oznaczonego symbolem **KDD2**.

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

- nie mniej niż 4 miejsca dla pojazdów do 3,5 t,
- 2 miejsca dla pozostałych pojazdów;

12) dla myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych:
   a) 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
13) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
14) dla sklepów samoobsługowych i hurtowni:
   a) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni handlowo-magazynowej,
   b) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy,
   c) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy;
15) dla hal targowych, targowisk i giełd:
   a) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni handlowej,
   b) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na każde 10 stanowisk handlowych,
   c) 1 miejsce dla samochodu dostawczego na 1 stanowisko handlowe (w przypadku handlu z samochodu);
16) magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodniczych:
   a) 1 miejsce na 200 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
   c) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m^2 powierzchni użytkowej;
17) dla salonów samochodowych i autokomisów:
   a) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej i ekspozycji,
   b) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1500 m^2 użytkowej i ekspozycji;
18) dla restauracji i kawiarni:
   a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
19) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
20) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
   a) 2 miejsca na 1 gabinet,
   b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy;
21) dla przedszkoli i żłobków:
   a) 1 miejsce na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) 1 miejsce na każde 2 stanowiska pracy;
22) dla pozostałych usług – jedno miejsce na każde 20 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.

4. Ustalenie, o którym mowa w **ust. 3**, nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych istniejących w dniu wejścia planu w życie.

5. Ustala się sposoby realizacji miejsc parkingowych, o których mowa w **ust. 2**, w formie: parkingów terenowych, garaży nadziemnych, podziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:
   1) dla domów dla osób starszych oferujących stałą opiekę – 1 miejsce postojowe na 10 łóżek;
   2) dla moteli, hoteli, pensjonatów i centrów konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 miejsc;
   3) dla wielofunkcyjnych obiektów biurowych z pomieszczeniami na wynajem – 1,5 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla handlu bez samoobsługi, aptek, handlu z samoobsługą i hurtowni – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży;
   5) dla hal targowych, targowisk i giełd – 1 miejsce postojowe na 75 m^2 powierzchni handlowej;
   6) dla magazynów, składów budowlanych i centrów ogrodniczych – 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy;
   7) dla restauracji, kawiarni – 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni całkowitej;
   8) dla szpitali – 2 miejsca postojowe na 100 łóżek;
   9) dla usług oświaty i edukacji – 10 miejsc postojowych na 100 uczniów lub studentów;

10) dla pozostałych usług, za wyjątkiem stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, warsztatów samochodowych, myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych – 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej.

7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
   1) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40;
   3) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41-100;
   4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

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

§ 22

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

10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
   a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
   b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 23

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
   a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
   b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
2) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219) na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **MN1** - **MN11** i **MNs1** - **MNs8** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
   b) **MNU1** - **MNU6** i **UMN1** - **UMN5** – jak dla „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
   c) **MW** – jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego".

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

§ 24

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

- bliźniaczej – min. 320 m^2,
- szeregowej – min. 200 m^2;

5) dla terenu oznaczonego symbolem **MW**:
   a) szerokość frontów działek – min. 25 m,
   b) powierzchnia działek – min. 1000 m^2;
6) dla terenów oznaczonych symbolami: **U1** - **U5**:
   a) szerokość frontów działek – min. 20 m,
   b) powierzchnia działek – min. 800 m^2;
7) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** - **6** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

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

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

§ 25

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

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

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

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 28

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