

**UCHWAŁA NR .../.../22
RADY MIASTA TYCHY**

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało uchwalone Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:
 - 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
 - 2) Rozdział 2. Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
 - 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 4) Rozdział 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 5) Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 6) Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 7) Rozdział 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 8) Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
 - 9) Rozdział 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) Rozdział 10. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 7, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

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

§ 3

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 43,9 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr IX/180/19 Rady Miasta Tychy z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Osiedla C w rejonie ulic: Harcerskiej, Cienistej, Alei Niepodległości, Grota-Roweckiego i linii kolejowej w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów – zgodnie z § 6;
- 6) budynek, w którym usytuowana jest mozaika, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków, objęta ochroną zabytków na mocy planu;
- 7) dobro kultury współczesnej – objęte ochroną na mocy planu budynki;
- 8) dobro kultury współczesnej – objęty ochroną na mocy planu obiekt małej architektury;
- 9) strefa dopuszczonej lokalizacji parkingów terenowych – (**sdp**);
- 10) strefa dopuszczonej lokalizacji garaży wolnostojących – (**sdg**);
- 11) strefa zieleni – (**sz**);
- 12) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania.

§ 5

Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów;
- 3) **zabudowa** – obiekt budowlany lub obiekty budowlane, w tym budynek lub zespół budynków, o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, dojazdami, parkingami, garażami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
 - a) podziemnych obiektów budowlanych lub ich części, obiektów liniowych, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 1,5 m;

- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie lica ścian budynków, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej, przy czym:
 - a) linia ta nie obowiązuje części podziemnych zabudowy,
 - b) dopuszczalne jest wycofanie w stosunku do wyznaczonej linii zabudowy, fragmentów lica ściany budynku, w celu realizacji elementów, takich jak nisze, loggie, wnęki, podcienia, schody, pochylnie, podesty,
 - c) dopuszczalne jest wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m:
 - wszystkich kondygnacji powyżej pierwszej nadziemnej tworząc podcień,
 - elementów takich jak nieobudowane balkony, gzymsy, obramowania okien, pilastry,
 - wjazdów na parkingi podziemne;
- 6) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. poz. 1609 z późn. zm.);
- 7) **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;
- 8) **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 z późn. zm.);
- 9) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:
 - a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami – mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
 - b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 10) **garaż wolnostojący** – garaż naziemny jednokondygnacyjny, nie stanowiący części składowej budynku o innej funkcji;
- 11) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 12) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, pralnie, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, punkty pocztowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **usługi społeczne** – usługi związane z zaspokojeniem zbiorowych i ogólnospołecznych potrzeb ludności, jak: usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, opieki zdrowotnej, publicznej administracji, świadczone przez instytucje publiczne usługi z zakresu utrzymania porządku publicznego i bezpieczeństwa oraz wymiaru sprawiedliwości;
- 15) **zieleń urządzona** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 16) **zieleń wysoka** – gatunki drzew osiągające wysokość powyżej 4 m;
- 17) **zielony dach** – dach urządzony w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin oraz retencję wody opadowej;
- 18) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 884);

- 19) **elementy uzupełniające główną bryłę budynku** – należy przez to rozumieć m.in. takie elementy jak wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściami.

§ 6

1. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **MW1 - MW28** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) **MWU1 - MWU3** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - 3) **U1 - U7** – tereny zabudowy usługowej;
 - 4) **UO1 - UO6** – tereny zabudowy usług oświaty;
 - 5) **ZP1 - ZP16** – tereny zieleni urządzonej;
 - 6) **ZP/KS1 i ZP/KS2** – tereny zieleni urządzonej i parkingu;
 - 7) **KDG1 i KDG2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy głównej;
 - 8) **KDZ1 i KDZ2** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy zbiorczej;
 - 9) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
 - 10) **KDD1 - KDD10** – tereny komunikacji – drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Obszar planu zlokalizowany jest w granicach strefy śródmiejskiej.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **MW1, MW7 - MW13, MW16, MW18, MW19, MW23, MW25 - MW28**, ustala się:

- 1) przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,
 - b) w strefach (**sz**) – wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza nimi schodów zewnętrznych i pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1, MW8, MW9 i MW13** – maks. 45%,
 - b) **MW7 i MW18** – maks. 55%,
 - c) **MW10, MW12, MW16, MW23, MW25 i MW28** – maks. 40%,
 - d) **MW11 i MW27** – maks. 30%,
 - e) **MW19** – maks. 60%,
 - f) **MW26** – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1, MW9, MW16, MW23, MW25 i MW28** – min. 1,0, maks. 2,3,
 - b) **MW7 i MW8** – min. 1,0, maks. 2,7,
 - c) **MW10, MW12 i MW13** – min. 1,0, maks. 2,5,
 - d) **MW11 i MW27** – min. 1,0, maks. 1,8,
 - e) **MW18** – min. 1,0, maks. 3,3,
 - f) **MW19** – min. 1,0, maks. 4,0,
 - g) **MW26** – min. 1,0, maks. 3,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1, MW8, MW9, MW12, MW16 i MW26** – min. 30%,
 - b) **MW7, MW10, MW11, MW13, MW18, MW23, MW25, MW27 i MW28** – min. 20%,
 - c) **MW19** – min. 10%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami:

- **MW1, MW7, MW9, MW11, MW13, MW16, MW18, MW19, MW23 i MW25 - MW28** – dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42°;
 - **MW8, MW10 i MW12** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42°;
- z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – płaskie;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **MW1, MW7 i MW9** – maks. 21,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 17,0 m,
 - b) **MW8, MW10, MW11, MW12, MW13, MW16, MW18, MW23 i MW25 - MW28** – maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 20,0 m,
 - c) **MW19** – maks. 30,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 25,0 m,
 - d) budynków innych niż wymienione w **lit. a - c**, wiat i obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 8) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie:
- a) w zakresie materiałów: tynków i ceramiki, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 9) dopuszczenie:
- a) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - b) w strefie zieleni oznaczonej symbolem (**sz**) – miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obsługujących lokale usługowe,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - d) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - e) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6 i 8**;
- 12) dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków mieszkalnych:
- a) dopuszczenie termomodernizacji przy zachowaniu pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - wiernego odtworzenia detali architektonicznych, takich jak gzymsy, lizeny, opaski otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem ich modyfikacji w przypadku lokali użytkowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - zachowanie pierwotnego kształtu, podziałów, głębokości osadzenia w murze,
 - oryginalnych elementów elewacji, takich jak: balustrady balkonów, kraty, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem zastosowania okrągłych lub kwadratowych prętów oraz odtworzenia podziałów,
 - b) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**,
 - c) nakaz:
 - zachowania geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych oraz lukarn przykrytych dachem pulpitowym, z wyłączeniem połaci dachowych od strony dróg publicznych, rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien oraz konstrukcji dachu, pod warunkiem lokalizowania na danym budynku wszystkich okien połaciowych lub lukarn na jednej wysokości,
 - zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - zachowania istniejących ciągów pieszych przebiegających przez bramy i podcienia,
 - realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorze brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,

- stosowania dla stolarki okiennej oraz opasek otworów drzwiowych i okiennych barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010 lub 9016, tj. odcieniach bieli,
- d) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
- przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami do budynków wyłącznie w formie daszków pulpitowych,
- e) zakaz:
- montażu na elewacjach od strony dróg publicznych: żaluzji, rolet zewnętrznych,
 - umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji,
 - zabudowy bram i podcieni;
- 13) dla budynków innych niż mieszkalne istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
- a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt. 1** – dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**,
- c) które nie spełniają warunków, o których mowa w **pkt. 6 lit. b** i **pkt. 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym.

§ 8

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW2 - MW6, MW14, MW15, MW17, MW20 - MW22 i MW24**, ustala się:

- 1) przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem:
 - a) lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,
 - b) w strefach (**sz**) – wyłącznie zieleni urządzonej;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza nimi schodów zewnętrznych i pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW2 i MW14** – maks. 50%,
 - b) **MW3** – maks. 30%,
 - c) **MW4 i MW20** – maks. 40%,
 - d) **MW5 i MW15** – maks. 35%,
 - e) **MW6** – maks. 15%,
 - f) **MW17** – maks. 25%,
 - g) **MW21** – maks. 20%,
 - h) **MW22 i MW24** – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW2 i MW14** – min. 1,0, maks. 2,5,
 - b) **MW3, MW6 i MW17** – min. 1,0, maks. 1,5,
 - c) **MW4, MW5, MW20 i MW21** – min. 1,0, maks. 2,0,
 - d) **MW6** – min. 0,5, maks. 1,0,
 - e) **MW15** – min. 1,0, maks. 4,0,
 - f) **MW22** – min. 1,0, maks. 3,7,
 - g) **MW24** – min. 2,0, maks. 6,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW2, MW 14 i MW22** – min. 10%,
 - b) **MW3, MW6, MW17, MW20 i MW21** – min. 30%,
 - c) **MW4, MW5 i MW15** – min. 20%,
 - d) **MW24** – min. 5%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **MW2 - MW5, MW17 i MW20** – maks. 21,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 17,0 m,
 - b) **MW6** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 18,0 m,
 - c) **MW14** – maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 20,0 m,
 - d) **MW15 i MW24** – maks. 36,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych – maks. 31,0 m,
 - e) **MW21 i MW22** – maks. 35,0 m, w tym wysokość budynków mieszkalnych maks. 30,0 m,
 - f) budynków innych niż wymienione w **lit. a - e**, wiat i obiektów małej architektury – maks. 6,0 m,
- 8) stosowanie na elewacji budynków wyłącznie:
- a) w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, betonu elewacyjnego i płyt elewacyjnych, a także kamienia naturalnego i lastryko na pierwszej kondygnacji nadziemnej – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem **MW2** – zakaz zabudowywania witryn od strony drogi publicznej;
- 10) dopuszczenie:
- a) zielonych dachów,
 - b) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - d) w strefie zieleni oznaczonej symbolem (**sz**) – miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obsługujących lokale usługowe,
 - b) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6 i 8**;
- 13) dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków mieszkalnych:
- a) dopuszczenie termomodernizacji,
 - b) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**,
 - c) nakaz:
 - zachowania geometrii dachu,
 - zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - zachowania istniejących ciągów pieszych przebiegających przez podcienia,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami do budynków wyłącznie w formie daszków pulpitowych,
 - e) zakaz:
 - montażu na elewacjach od strony dróg publicznych: żaluzji, rolet zewnętrznych,
 - umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji;
- 14) dla budynków innych niż mieszkalne istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
- a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt. 1** – dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z **pkt. 1**,
 - c) które nie spełniają warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu oraz materiałów i kolorystyki jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczonego symbolem **MWU1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,
 - b) zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza nimi schodów zewnętrznych i pochylni;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 2,0, maks. 4,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 43,0 m, w tym wysokość:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych – maks. 38,0 m,
 - usługowych – maks. 12,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) stosowanie dla elewacji budynków wyłącznie:
 - a) w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt elewacyjnych, aluminium, stopów metali, szkła, a także kamienia naturalnego i lastryko na pierwszej kondygnacji nadziemnej – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 9) nakaz:
 - a) kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem **lit. b**,
 - b) dla nowej zabudowy kolidującej z nakazem, o którym mowa **lit. a** – ukształtowania alternatywnego przebiegu ciągu pieszego;
- 10) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obsługujących lokale usługowe,
 - b) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6 i 8**;
- 13) dla istniejącego w dniu wejścia planu w życie budynku mieszkalnego:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji,
 - b) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zgodnie z **pkt. 1**,
 - c) nakaz zachowania geometrii dachu,
 - d) nakaz zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - przebudowy przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami wyłącznie w formie daszków pulpitowych;

- 14) dla budynków innych niż mieszkalne istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt. 1** – dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z **pkt. 1**,
 - c) które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 10

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **MWU2** i **MWU3**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem lokalizacji lokali użytkowych wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych,
 - b) zabudowa usługowa wyłącznie w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza nimi schodów zewnętrznych i pochylni;
- 3) linie, o których mowa w **pkt. 2**, stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem realizacji poza nimi schodów zewnętrznych i pochylni;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MWU2** – min. 2,0, maks. 1,5,
 - b) **MWU3** – min. 2,0, maks. 2,5;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42° z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – płaskie;
- 9) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MWU2** – maks. 25,0 m, w tym wysokość budynków:
 - mieszkalnych – maks. 20,0 m,
 - usługowych – maks. 12,0 m,
 - b) **MWU3** – maks. 26,0 m, w tym wysokość budynków
 - mieszkalnych – maks. 21,0 m,
 - usługowych – maks. 12,0 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **b**, wiat oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 10) stosowanie dla elewacji budynków wyłącznie:
 - a) w zakresie materiałów: ceramiki i tynków, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 11) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) zakaz lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obsługujących lokale usługowe,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach,

- d) budynków gospodarczych i magazynowych,
- e) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 8 i 10;
- 14) dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków mieszkalnych:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji przy zachowaniu pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - wiernego odtworzenia detali architektonicznych, takich jak gzymsy, lizeny, opaski otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem ich modyfikacji w przypadku lokali użytkowych usytuowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem rekonstrukcji oryginalnych witryn i drzwi lub wymiany na metalowe okleinowane laminatem drewnopodobnym lub drewniane, przy zachowaniu pierwotnego kształtu, podziałów oraz głębokości osadzenia w murze,
 - oryginalnych elementów elewacji, takich jak: balustrady balkonów, kraty, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem zastosowania okrągłych lub kwadratowych prętów oraz odtworzenia podziałów,
 - b) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zgodnie z pkt. 1,
 - c) nakaz:
 - zachowania geometrii dachu z dopuszczeniem doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych oraz lukarn przykrytych dachem pulpitowym, z wyłączeniem połaci dachowych od strony dróg publicznych, rozmieszczonych z uwzględnieniem rytmu istniejących okien oraz konstrukcji dachu, pod warunkiem lokalizowania na danym budynku wszystkich okien połaciowych lub lukarn na jednej wysokości,
 - realizacji pokryć połaci dachowych wyłącznie w kolorze brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej,
 - stosowania dla stolarki okiennej oraz opasek otworów drzwiowych i okiennych barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010 lub 9016, tj. odcieniach bieli,
 - zachowania istniejących lokali użytkowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - d) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami do budynków wyłącznie w formie daszków pulpitowych,
 - e) zakaz:
 - montażu na elewacjach od strony dróg publicznych: żaluzji, rolet zewnętrznych,
 - umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji;
- 15) dla budynków innych niż mieszkalne istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunku, o którym mowa w pkt. 1 – dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pkt. 1,
 - c) które nie spełniają warunków, o których mowa w pkt. 8 lit. b i pkt. 10 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U1 i U4, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych, z dopuszczeniem usług hotelarskich na terenie oznaczonym symbolem U1;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem:

- a) **U1** – maks. 70%,
- b) **U4** – maks. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U1** – min. 2,0, maks. 4,0,
 - b) **U4** – min. 0,4, maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42° oraz dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U1** – maks. 33,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 28,0 m,
 - b) **U4** – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 10,0 m,
 - c) innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat i obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz stosowania dla elewacji budynków:
 - a) w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt elewacyjnych, aluminium, stopów metali, szkła, a także kamienia naturalnego i lastryko na pierwszej kondygnacji nadziemnej – z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1001, 1013-1015, 7015-7022, 7024-7026, 7035, 7047, 9000, 9002-9003, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem **U1** – nakaz kształtowania witryn w usługowej części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na co najmniej 50% długości elewacji od strony ul. Grota-Roweckiego;
- 10) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - d) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe na czas ich trwania,
 - e) zmiany sposobu użytkowania lokali zgodnie z **pkt. 1**,
 - f) termomodernizacji lub przebudowy,
 - g) w przypadku rozbudowy budynku – zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - b) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5 i 8**.

§ 12

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U2**, **U3** i **U7**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U2** – maks. 70%,
 - b) **U3** – maks. 80%,

- c) **U7** – maks. 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U2** – min. 0,5, maks. 1,2,
 - b) **U3** – min. 0,5, maks. 0,8,
 - c) **U7** – min. 0,05, maks. 0,15;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **U2** i **U3** – min. 5%,
 - b) **U7** – min. 50%;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wysokość budynków usługowych, innych niż usługowe, wiat i obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) stosowanie dla elewacji budynków wyłącznie:
 - a) w zakresie materiałów: ceramiki i tynków, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem **U2** – nakaz zachowania istniejącego ciągu pieszego przebiegającego przez podcień;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem **U7** – nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu;
- 11) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe lub czasowe imprezy okolicznościowe na czas ich trwania,
 - d) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z **pkt. 1**;
- 12) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6 i 8**.

§ 13

Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami **U5** i **U6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług drobnych, usług społecznych, usług biurowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U5** – min. 1,2, maks. 2,0,
 - b) **U6** – min. 0,25, maks. 1,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 5%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42° oraz dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **U5** – maks. 26,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 21,0 m,
 - b) **U6** – maks. 18,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 13,0 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a** i **b**, wiat wolnostojących oraz obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz:

- a) stosowania dla elewacji budynków:
 - w zakresie materiałów: ceramiki i tynków, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - w zakresie kolorystyki tynków – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji,
- b) realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie wyłącznie w kolorze brązowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z **pkt. 1**;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) miejsc magazynowania lub gromadzenia materiałów lub surowców poza budynkami;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5 i 8**;
- 12) dla istniejących w dniu wejścia planu w życie budynków usługowych:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji przy zachowaniu pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - wiernego odtworzenia detali architektonicznych, takich jak gzymsy, lizeny, opaski otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem ich modyfikacji wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem rekonstrukcji oryginalnych witryn i drzwi lub wymiany na metalowe okleinowane laminatem drewnopodobnym lub drewniane, przy zachowaniu pierwotnego kształtu, podziałów oraz głębokości osadzenia w murze,
 - oryginalnych elementów elewacji, takich jak: balustrady balkonów, kraty, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem zastosowania okrągłych lub kwadratowych prętów oraz odtworzenia podziałów,
 - b) nakaz:
 - zachowania geometrii dachu,
 - stosowania dla stolarki okiennej oraz opasek otworów drzwiowych i okiennych barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 9003, 9010 lub 9016, tj. odcieniach bieli,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami do budynków wyłącznie w formie daszków pulpitowych,
 - d) zakaz montażu na elewacjach od strony dróg publicznych: żaluzji, rolet zewnętrznych;
- 13) dla budynków innych niż wymienione w **pkt. 12** istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunków, o których mowa w **pkt. 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14

Dla **terenów zabudowy usług oświaty**, oznaczonych symbolami **UO1**, **UO5** i **UO6**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:

- a) **UO1 i UO6** – maks. 15%,
- b) **UO5** – maks. 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO1 i UO6** – min. 0,1, maks. 0,5,
 - b) **UO5** – min. 0,1, maks. 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 20%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO1 i UO6** – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 11,0 m,
 - b) **UO5** – maks. 20,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 15,0 m,
 - c) budynków innych niż wymienione w **lit. a i b**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz:
 - a) stosowania dla elewacji budynków:
 - w zakresie materiałów: ceramiki i tynków, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - w zakresie kolorystyki tynków – barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji,
 - b) realizacji pokryć połaci dachowych innych niż płaskie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących i w zespołach;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 23**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5 i 8**;
- 12) dla istniejących w dniu wejścia planu w budynków usługowych:
 - a) dopuszczenie termomodernizacji przy zachowaniu pierwotnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - wiernego odtworzenia detali architektonicznych, takich jak gzymsy, lizeny, opaski otworów okiennych i drzwiowych,
 - pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem ich modyfikacji wyłącznie na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem rekonstrukcji oryginalnych witryn i drzwi lub wymiany na metalowe okleinowane laminatem drewnopodobnym lub drewniane, przy zachowaniu pierwotnego kształtu, podziałów oraz głębokości osadzenia w murze,
 - oryginalnych elementów elewacji, takich jak: balustrady balkonów, kraty, z dopuszczeniem wymiany pod warunkiem zastosowania okrągłych lub kwadratowych prętów oraz odtworzenia podziałów,
 - b) nakaz:
 - zachowania geometrii dachu,
 - stosowania dla stolarki okiennej oraz otworów drzwiowych i okiennych barw oznaczonych w paletcie kolorów RAL numerami: 9003, 9010 lub 9016, tj. odcieniach bieli,
 - c) zakaz rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem:
 - przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy,
 - montażu zadaszeń nad wejściami do budynków wyłącznie w formie daszków pulpitowych,
 - d) zakaz:

- montażu na elewacjach od strony dróg publicznych: żaluzji, rolet zewnętrznych,
 - umieszczania na elewacjach od strony dróg publicznych urządzeń technicznych, takich jak: anteny, stacje bazowe, klimatyzatory, tablice reklamowe za wyjątkiem szyldów, szafki kablowe i telekomunikacyjne, okablowania, z dopuszczeniem skrzynek przyłączy zlicowanych z elewacją w kolorze dostosowanym do koloru elewacji;
- 13) dla budynków innych niż wymienione w **pkt. 12** istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:
- a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunków, o których mowa w **pkt. 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15

Dla terenów zabudowy usług oświaty, oznaczonych symbolami **UO2 - UO4**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO2** – maks. 20%,
 - b) **UO3** i **UO4** – maks. 60%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO2** – min. 0,1, maks. 0,6,
 - b) **UO3** i **UO4** – min. 0,4, maks. 2,4;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO2** – min. 20%,
 - b) **UO3** i **UO4** – min. 5%;
- 6) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy czterospadawe o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 42° oraz dachy płaskie, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **UO2** – maks. 16,0 m, w tym wysokość budynków usługowych – maks. 11,0 m,
 - b) **UO3** – maks. 23,0 m, w tym wysokość budynków usługowych:
 - o dachach płaskich – maks. 17,0 m,
 - o dachach innych niż płaskie – maks. 18,0 m,
 - c) **UO4** – maks. 19,0 m, w tym wysokość budynków usługowych:
 - o dachach płaskich – maks. 13,0 m,
 - o dachach innych niż płaskie – maks. 14,0 m,
 - d) budynków innych niż wymienione w **lit. a - c**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 8) nakaz:
 - a) stosowania dla elewacji budynków:
 - w zakresie materiałów: ceramiki, tynków, deski elewacyjnej, betonu elewacyjnego, płyt elewacyjnych, aluminium, stopów metali, szkła, a także kamienia naturalnego i lastryko na pierwszej kondygnacji nadziemnej, z dopuszczeniem zastosowania innych materiałów na maks. 20% powierzchni każdej elewacji, a także umożliwiających realizację powierzchni biologicznie czynnej,
 - w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych – barw oznaczonych w palecie kolorów RAL numerami: 1000-1002, 1013-1015, 1019, 7002-7005, 7023, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016, 9018, tj. odcieniach szarości, beżu i bieli, z dopuszczeniem zastosowania innej kolorystyki na maks. 20% powierzchni każdej elewacji,

- b) realizacji pokryć połąci dachowych innych niż płaskie w kolorze brązowym lub naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) dopuszczenie:
 - a) zielonych dachów,
 - b) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - d) termomodernizacji lub przebudowy,
 - e) w przypadku rozbudowy budynku – zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu oraz materiałów i kolorystyki elewacji jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 10) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących i w zespołach;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 5 i 8.

§ 16

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **ZP1 - ZP16**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP2, ZP11, ZP13 i ZP14**;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **ZP1 - ZP13, ZP15 i ZP16** – maks. 5%,
 - b) **ZP14** – maks. 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **ZP1 - ZP13, ZP15 i ZP16** – min. 0,0, maks. 0,05,
 - b) **ZP14** – min. 0,0, maks. 0,2;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **ZP1 - ZP13, ZP15 i ZP16** – min. 70%,
 - b) **ZP14** – min. 50%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy – maks. 10,0 m, w tym wiat, garaży, obiektów małej architektury – maks. 5,0 m;
- 8) dopuszczenie:
 - a) wymiany kubatury istniejącego obiektu usługowego na terenie o symbolu **ZP12**,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP2, ZP4, ZP8 i ZP12**,
 - c) lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP4, ZP13 i ZP14**,
 - d) lokalizacji miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP3, ZP5 – ZP11, ZP15 i ZP16**,
 - e) lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach wraz z niezbędnymi dojazdami wyłącznie w strefie (**sdg**);
- 9) dla terenów oznaczonych symbolami: **ZP1, ZP2, ZP13 i ZP14** – nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 10) dla nowej zabudowy kolidującej z nakazem, o którym mowa pkt. 9 – nakaz ukształtowania alternatywnego przebiegu ciągu pieszego;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 5;
- 12) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie:

- a) dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) które nie spełniają warunku, o którym mowa w **pkt. 1** – dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania zgodnie z **pkt. 1**;
- 13) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 17

Dla **terenów zieleni urządzonej i parkingu**, oznaczonych symbolami **ZP/KS1** i **ZP/KS2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem:
 - a) **ZP/KS1**:
 - zieleń urządzona,
 - terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - parking podziemny,
 - b) **ZP/KS2**:
 - zieleń urządzona,
 - parking podziemny, z dopuszczeniem lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - parking terenowy,
 - parking wielokondygnacyjny naziemny, z dopuszczeniem lokali usługowych na pierwszej kondygnacji nadziemnej,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **ZP/KS1** – min. 20%,
 - b) **ZP/KS2** – min. 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,0, maks. 2,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **ZP/KS1** – min. 70%,
 - b) **ZP/KS2** – min. 40%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **ZP/KS1** – maks. 5,0 m,
 - b) **ZP/KS2** – maks. 7,0 m;
- 8) dopuszczenie:
 - a) realizacji zielonych dachów,
 - b) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - c) lokalizacji budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych wyłącznie z obsługą wydarzeń okolicznościowych na czas ich trwania,
 - e) lokalizacji toalet publicznych, w tym kontenerowych;
- 9) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem **pkt. 10**;
- 10) dla nowej zabudowy kolidującej z nakazem, o którym mowa **pkt. 9** – nakaz ukształtowania alternatywnego przebiegu ciągu pieszego;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § **23**, nie stosuje się ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 5**;
- 12) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 18

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy głównej**, oznaczonych symbolami **KDG1** i **KDG2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy głównej;

- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) **KDG1** – min. 39,0 m, maks. 59,0 m,
 - b) **KDG2** – min. 38,0 m, maks. 57,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) nakaz zachowania szpaleru zieleni wysokiej – z dopuszczeniem wyłącznie pielęgnacyjnej wycinki drzew z nakazem uzupełnienia szpalerów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 19

Dla **terenów komunikacji – dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczonych symbolami **KDZ1** i **KDZ2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) **KDZ1** – od 12,5 m, do 31,0 m,
 - b) **KDZ2** – od 19,5 m, do 73,5 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 20

Dla **terenu komunikacji – drogi publicznej klasy lokalnej**, oznaczonego symbolem **KDL1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 21,0 m, do 33,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) nakaz zachowania szpaleru zieleni wysokiej – z dopuszczeniem wyłącznie pielęgnacyjnej wycinki drzew z nakazem uzupełnienia szpalerów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

§ 21

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) **KDD1** – od 11,0 m do 22,5 m,
 - b) **KDD2** – od 12,5 m do 15,0 m,
 - c) **KDD3** – od 15,0 m do 22,0 m,
 - d) **KDD4** – od 18,5 m do 19,5 m,
 - e) **KDD5** – od 8,5 m do 18,0 m,
 - f) **KDD6** – od 11,5 m do 15,0 m,
 - g) **KDD7** – od 11,5 m do 15,5 m,
 - h) **KDD8** – od 14,0 m do 21,5 m,
 - i) **KDD9** – od 14,0 m do 28,0 m,
 - j) **KDD10** – od 9,5 m do 16,0 m;
- 3) wysokość zabudowy – maks. 12,0 m;
- 4) nakaz zachowania szpaleru zieleni wysokiej – z dopuszczeniem wyłącznie pielęgnacyjnej wycinki drzew z nakazem uzupełnienia szpalerów;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD10** – nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi na rysunku planu;
- 6) dopuszczenie wymiany kubatury istniejącego kiosku ulicznego;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**.

Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22

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.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MW7** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW8**.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MW9** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW2**.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **MW12** poprzez drogę wewnętrzną na terenach oznaczonych symbolami: **MW11** i **MW14**.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów **MW21** i **MW22** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MWU3**.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **U4** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW23**.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **U6** drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW28**.
8. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UO1** poprzez drogę publiczną oznaczoną symbolem **KDL1** oraz drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW11**.
9. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UO2** poprzez drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD1** i **KDD3** oraz poprzez strefę (**sdg**) na terenie oznaczonym symbolem **ZP1**.
10. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UO4** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW18**.
11. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **UO6** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **MW27**.
12. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,25 miejsca parkingowe dla samochodów na mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 4 mieszkania;
 - 2) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 miejsca pracy;
 - 3) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 2 pokoje oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 miejsc w pokojach,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy;
 - 4) dla usług biurowych i drobnych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 miejscu;
 - 5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż po 1 miejscu;
 - 6) dla handlu z samoobsługą:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 50 m² powierzchni handlowo-magazynowej,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu ciężarowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca dla samochodów i 2 miejsca dla rowerów;
 - 7) dla restauracji, kawiarni:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 12 miejsc konsumpcyjnych wewnątrz budynku,
 - b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy,
 - c) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 50 m² powierzchni całkowitej;
 - 8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 1 gabinet,

- b) 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 3 stanowiska pracy;
- 9) dla szpitali:
 - a) 2 miejsca na 10 łóżek,
 - b) 1 miejsca na 1 gabinet,
 - c) 1 miejsca na 3 stanowiska pracy,
 - d) 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 50 łóżek;
- 10) dla usług oświaty i edukacji:
 - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 50 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
 - b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
 - c) uczelni wyższych i instytutów naukowo-badawczych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 15 studentów, 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 3 wykładowców (naukowców) oraz 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 4 pozostałych pracowników,
 - d) 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 5 uczniów lub studentów;
- 11) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 miejscu.
13. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 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 liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.
14. Ustala się następujące sposoby realizacji stanowisk postojowych, o których mowa w **ust. 12** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielokondygnacyjnych naziemnych, wbudowanych w budynki lub na dachach budynków, z zastrzeżeniem **ust. 15**, **ust. 16** i **ust. 17**.
15. Lokalizacja parkingów terenowych dopuszczona jest wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW28, MWU1 - MWU3, U1, U4, U5, U6, UO2 - UO5, ZP/KS2, KDG1, KDG2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDD1 - KDD10**, a także w strefie (**sdp**) na terenach oznaczonych symbolami: **ZP1 i ZP13**.
16. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
17. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali mieszkalnych położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej na lokale użytkowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
18. Ustala się nakaz realizacji nasadzeń drzew w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 6 miejsc parkingowych nowo realizowanych lub remontowanych parkingów terenowych.
19. Ustala się nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla nowo realizowanych, przebudowywanych lub remontowanych parkingów terenowych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych, z zastrzeżeniem **pkt. 3 i 4**;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 3) dla nowych, przebudowywanych lub rozbudowywanych podziemnych sieci lub obiektów liniowych nakaz uwzględnienia możliwości realizacji szpalerów drzew przyulicznych;

- 4) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – lokalizacja wyłącznie:
 - a) infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW27, MWU1 - MWU3, UO1 - UO6, U2 - U7**,
 - b) urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków na pozostałych terenach;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów: Ø 32 mm, Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, a w szczególności do istniejących kanałów deszczowych: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, Ø 350 mm, Ø 400 mm, Ø 450 mm, Ø 500 mm, Ø 600 mm, Ø 700 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 7) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – odprowadzenie do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych: Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 200 mm, Ø 250 mm, Ø 300 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy:
 - a) z sieci ciepłowniczej, a w szczególności z istniejących kolektorów: c32 mm, c40 mm, c50 mm, c65 mm, c80 mm, c100 mm, c125 mm, c150 mm, c200 mm, c250 mm, c400 mm, c500 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) z sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się stosowanie pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, jedynie do celów produkcji żywności i przygotowywania posiłków, w zlokalizowanych w budynkach o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych włącznie w:
 - a) lokalach gastronomicznych,
 - b) pomieszczeniach przeznaczonych do produkcji żywności;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z urządzeń i sieci elektroenergetycznych, a w szczególności z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym z linii elektroenergetycznych, oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, a w szczególności z istniejących gazociągów: Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 65 mm, Ø 80 mm, Ø 90 mm, Ø 100 mm, Ø 110 mm, Ø 125 mm, Ø 150 mm, Ø 160 mm, Ø 180 mm, Ø 200 mm, Ø 225 mm, Ø 250 mm, Ø 280 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 12) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 13) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz opracowaną na podstawie art. 4 tej ustawy Uchwałą Rady Miasta Tychy w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699).

Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 24

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o której 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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MW1 - MW28** i **MWU1 - MWU3** – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) **U5** – jak dla terenów szpitali w miastach;
 - c) **UO1 - UO3, UO5** i **UO6** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) nakaz ochrony szpaleru zieleni wysokiej z dopuszczeniem wyłącznie pielęgnacyjnej wycinki drzew z nakazem uzupełnienia nasadzeń na terenach oznaczonych symbolami: **MW1 - MW28, MWU2, MWU3, UO1** i **UO6**,

Rozdział 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 25

1. W obszarze planu zlokalizowane są następujące zabytki, oznaczone na rysunku planu:
 - 1) mozaika, ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz objęta ochroną zabytków na mocy planu, położona w budynku przy Alei Niepodległości 40 – ściana wewnątrz dawnego sklepu „Chełmek”;
 - 2) dobro kultury współczesnej, objęte ochroną na mocy planu budynki:
 - a) przy Alei Bielskiej 80-82,
 - b) przy ul. Czereśniowej 6,
 - c) przy ul. Czystej 31-35,
 - d) przy al. Niepodległości 40,
 - e) przy al. Niepodległości 56-58,
 - f) przy al. Niepodległości 60,
 - g) przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 42-44,
 - h) garażu położonego na terenie o symbolu **MW23**;
 - 3) dobra kultury współczesnej, objęte ochroną na mocy planu obiekty małej architektury:
 - a) popiersie Generała Stefana Grota-Roweckiego przy ul. Grota-Roweckiego 51,
 - b) figura Stefana Alojza na Skwerze Starego Alojza.
2. Dla mozaiki, o której mowa w **ust. 1 pkt 1**, oraz obiektów małej architektury, o których mowa w **ust. 1 pkt 3**, ustala się:
 - 1) nakaz zachowania;
 - 2) dopuszczenie prac konserwatorskich lub restauratorskich.
3. Dla budynku Alei Bielskiej 80-82 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) dopuszczenie przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy;

- 3) nakaz zachowania oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym
 - a) detali architektonicznych,
 - b) pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) pierwotnego kształtu, podziału i stolarki okiennej w kolorze białym;
- 4) zakaz zabudowy podcieni i loggi.
4. Dla budynku przy ul. Czereśniowej 6 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) dopuszczenie przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy;
 - 3) nakaz zachowania oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - a) detali architektonicznych,
 - b) pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) pierwotnego kształtu, podziału i stolarki okiennej w kolorze białym;
 - 4) zakaz zabudowy dziedzińca;
 - 5) dopuszczenie utworzenia witryn poprzez zabudowę, także częściową, podcieni wyłącznie pomiędzy sąsiadującymi ze sobą istniejącymi słupami.
5. Dla budynków przy al. Niepodległości 40 i przy ul. Czystej 31-35, ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy;
 - 2) dopuszczenie przebudowy budynków przy zachowaniu oryginalnej formy;
 - 3) nakaz zachowania oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - a) detali architektonicznych, w tym kamiennej okładziny parteru,
 - b) pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) pierwotnego kształtu, podziału i stolarki okiennej w kolorze białym;
 - 4) zakaz zabudowy podcieni.
6. Dla budynku przy al. Niepodległości 56-58 ustala się następujące zasady ochrony:
 - 1) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - 2) dopuszczenie przebudowy budynku przy zachowaniu oryginalnej formy;
 - 3) nakaz zachowania oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji, w tym:
 - a) detali architektonicznych,
 - b) pierwotnego rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) pierwotnego kształtu, podziału i stolarki okiennej w kolorze białym;
 - 4) zakaz zabudowy podcieni.
7. Dla budynków przy al. Niepodległości 60 i przy ul. Stefana Grota-Roweckiego 42-44, ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy.
8. Dla garażu położonego na terenie o symbolu **MW23** ustala się nakaz zachowania.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 26

1. W obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:
 - 1) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **ZP1 - ZP16**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej i parkingu oznaczone symbolami: **ZP/KS1** i **ZP/KS2**;
 - 3) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDG1, KDG2, KDZ1, KDL1, KDD3, KDD7** i **KDD9**.
2. Dla obszarów, o których mowa **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **Rozdziale 2**;
 - 2) nakaz:
 - a) zapewnienia udogodnień dla osób niepełnosprawnych,

- b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
- c) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury w ramach terenu, na którym występują.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 27

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **MW1 - MW28, MWU1 - MWU3**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 25,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 250 m²;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **U1 i U5**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 350 m²;
 - 4) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2 i 3** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalania 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 9.

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

§ 28

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

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 29

W obszarze planu ustala się tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, oznaczone następującymi symbolami: **ZP1 - ZP14, ZP/KS1, ZP/KS2, KDG1, KDG2, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDD1 - KDD10**.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 31

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