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 uchwala

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 najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyżej położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
   b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyżej 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 kolorystki 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 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;
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 palecie 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 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 **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 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 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 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,
- 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 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, 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 połaci 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) zieleń urządzona,
   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 dopuszczenie 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 dopuszczenie 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 dopuszczenie 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 parkingowego 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 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce parkingowe dla rowerów na 50 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż po 1 miejscu;
    5) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m^2 powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 50 m^2 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 m^2 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 m^2 powierzchni całkowitej;
    8) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
        a) 1 miejsce parkingowe dla samochodów oraz 2 miejsce 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 m^2 powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 3 stanowiska pracy,
   b) szkół podstawowych – 1 miejsce parkingowe dla samochodów na 100 m^2 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 m^2 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 – 90º 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 m^2;
   3) dla terenów oznaczonych symbolami: **U1** i **U5**:
      a) szerokość frontów działek – min. 20,0 m,
      b) powierzchnia działek – min. 350 m^2;
   4) dla terenów nie wymienionych w **pkt. 2** i **3** 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 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.