

**UCHWAŁA NR .../...../24
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką
i rzeką Gostynką w Tychach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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 położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

i uchwała

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką 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 oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania;
 - 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. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) Rozdział 9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) Rozdział 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 11) Rozdział 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
 - 12) Rozdział 12. Przepisy końcowe.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie ma zastosowania przepis art. 15 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

§ 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. 46 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację Uchwały Nr XXXVIII/730/22 Rady Miasta Tychy z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach.

§ 4

Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) numery oraz symbole literowe terenów o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ustalonych w planie – zgodnie z § 6 i oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) strefa zieleni urządzonej (**sz**),
 - f) kierunki ciągów pieszych do zachowania lub ukształtowania,
 - g) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
 - h) dobro kultury współczesnej - budynek szkoły przy ulicy Alfonsa Zgrzebnioka 45,
 - i) zabytek archeologiczny - strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/1;
- 2) informacyjne:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym (**zz**),
 - b) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10,
 - c) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1,
 - d) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - Q 0,2
 - e) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
 - f) istniejące stacje transformatorowe SN/nN,
 - g) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”;

- 3) Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 373 - „Kobiór – Pszczyna”.

§ 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) **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, tarasów, pochylni, szybów windowych, obiektów małej architektury, dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych,
 - b) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji wysuniętych na odległość maks. 2,0 m;
- 4) **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, w tym drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, parkingami, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 5) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 6) **zielen urządzona** – zielen ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz podziemnego uzbrojenia terenu – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej;
- 7) **dachy umożliwiające wegetację roślin** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 8) **przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6

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

- 1) **1MN – 12MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MNS – 5MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) **1MNW-U – 4MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 4) **1MNW-UL, 2MNW-UL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych;
- 5) **1MW – 16MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **1MW-U – 9MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) **1U, 2U** – tereny usług;
- 8) **1UE, 2UE** – tereny usług edukacji;
- 9) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;
- 10) **1KDG, 2KDG** – tereny dróg głównych;
- 11) **1KDL – 4KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 12) **1KDD – 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 13) **1KR – 13KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) **1KOG – 4KOG** – tereny garaży;
- 16) **1KOP, 2KOP** – tereny parkingów;
- 17) **1KOP-ZP, 2KOP-ZP** – tereny parkingów lub zieleni urządzonej;

- 18) **1KOR – 4KOR** – tereny placów lub rynków;
- 19) **1IGS** – teren stacji gazowej;
- 20) **1IWP-IKP-ZP** – teren pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej;
- 21) **1IK, 2IK** – tereny kanalizacji;
- 22) **1IE** – teren elektroenergetyki;
- 23) **1WS – 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 24) **1Z, 2Z** – tereny zieleni;
- 25) **1ZP – 8ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 26) **1ZD** – teren ogrodów działkowych.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN – 12MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) w zabudowie o której mowa w **pkt.1**, dopuszcza się w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu usługowym, wyłącznie usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
 - a) wolnostojącej – 250 m²,
 - b) bliźniaczej – 150 m²;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) **1MN-3MN, 6MN-12MN** – min. 0,05, maks. 0,7,
 - b) **4MN, 5MN** – min. 0,05, maks. 0,8;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe albo wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42° lub płaskie,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych o dachach:
 - płaskich – 8,0 m,
 - innych niż płaskie – 9,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- 12) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 13) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
 - b) garaży w zespołach,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: **7MN** i **8MN**,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 14) dopuszczenie realizacji:
 - a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 15) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
- 16) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 36**;
- 17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 9 i 11**;
- 18) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 9 i 12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją,
 - c) ustaleń o których mowa **pkt. 1 i 2** dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na usługi o których mowa w **pkt. 2**;
- 19) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m²,
 - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m².

§ 8

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej**, oznaczonych symbolami **1MNS – 5MNS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1**, dopuszcza się w wydzielonym lokalu usługowym, wyłącznie usługi: zdrowia i biurowe;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej - 80 m²;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 8) geometria dachów - dachy płaskie;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 10) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, —betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,

- odcieni szarości o numerach: 7032, 7035, 7038,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003;
- 11) zakaz:
 - a) nadbudowy budynków mieszkalnych,
 - b) lokalizacji budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
 - c) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 12) dopuszczenie realizacji:
 - a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) dachów umożliwiających vegetację roślin;
 - 13) w przypadku zabudowy szeregowej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;
 - 14) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8 i 10**;
 - 15) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) ustaleń o których mowa **pkt. 1 i 2** dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych wyłącznie na usługi o których mowa w **pkt. 2**;
 - 16) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – dla każdego budynku – min. 250 m².

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MNW-U - 4MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług;
- 2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MNW-U** – 45%,
 - b) **2MNW-U, 4MNW-U** – 40%,
 - c) **3MNW-U** – 35%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 200 m²,
 - b) usługowej – 350 m²;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MNW-U, 3MNW-U** – min. 0,05, maks. 0.7,
 - b) **2MNW-U, 4MNW-U** – min. 0,05, maks. 1.2;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MNW-U, 2MNW-U** – 35%,
 - b) **3MNW-U, 4MNW-U** – 25%;
- 9) geometria dachów dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
 - dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 42° w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U**;
 - dachy płaskie w terenie oznaczonym symbolem **3MNW-U**;
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U** –12,0 m,

- b) budynków usługowych w terenie oznaczonym symbolem **3MNW-U** – 9,0 m,
 - c) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - d) budowli – 10,0 m;
- 11) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
- 12) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 13) zakaz lokalizacji:
- a) garaży w zespołach,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U**,
 - c) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 14) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną vegetację roślin,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem **2MNW-U**;
- 15) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34 nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 9 i 11**;
- 16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 10** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 9 i 12** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – dla każdego budynku – min. 600 m².

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej rzemieślniczych**, oznaczonych symbolami **1MNW-UL, 2MNW-UL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren usług rzemieślniczych;
- 2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1 lit. a**, dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, sportu i rekreacji, biurowe i administracyjne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie wolnostojącej 150 m²;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,7;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 8) geometria dachów – dowolna;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych o dachach:

- płaskich – 9,0 m,
 - innych niż płaskie – 12,0 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 10) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, kamienia naturalnego, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7005, 7030, 7032, 7035-7038, 7044-7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
- 11) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 12) zakaz lokalizacji:
- a) garaży w zespołach,
 - b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 13) dopuszczenie:
- a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną wegetację roślin;
- 14) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8 i 10**;
- 15) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 8 i 11** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW – 16MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MW** – 15%,
 - b) **3MW, 10MW, 11MW, 15MW, 16MW** – 20%,
 - c) **2MW, 6MW, 12MW, 13MW, 14MW** – 30%,
 - d) **4MW, 8MW, 9MW** – 35%,
 - e) **7MW** – 40%,
 - f) **5MW** – 45%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **10MW, 11MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW** – min. 0,05, maks. 1,0,
 - b) **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 6MW, 9MW, 12MW** – min. 0,05, maks. 1,5,
 - c) **5MW, 7MW, 8MW** – min. 0,05, maks. 2,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **4MW, 5MW, 7MW, 9MW** – 30%,

- b) **2MW, 3MW, 8MW, 12MW, 13MW** – 40%,
 - c) **1MW, 6MW, 10MW, 11MW, 14MW, 15MW, 16MW** – 50%;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 16,0 m,
 - b) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 8) dla elewacji budynków ustala się:
- a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych:
 - b) w zakresie kolorystyki:
 - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
 - dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw o których mowa w **pkt. 8 lit. a** oraz oznaczonych w paletce kolorów RAL:
 - odcieni beży o numerach: 1001, 1002,
 - odcieni czerwieni o numerach: 3004-3014, 3022,
 - odcieni szarości o numerach: 7011-7034, 7036-7043, 7045, 7046,
 - odcieni brązu: 8004-8028,
 - odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;
- 9) nakaz kształtowania ciągów pieszych zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami: **15MW, 16MW**;
- 10) nakaz zachowania:
- a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków;
- 11) zakaz:
- a) nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych,
 - c) realizacji nowych miejsc postojowych z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących;
- 12) zakaz lokalizacji:
- a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych;
- 13) dopuszczenie:
- a) w strefie zieleni urządzonej (**sz**) oznaczonej na rysunku planu – wyłącznie zieleni urządzonej,
 - b) budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami w strefie (**sz**),
 - c) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - d) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 14) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 36**;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6 i 8**;
- 16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 17) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych znajdujących się w parterach budynków.

§ 12

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MW-U – 9MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków usług w zakresie o których mowa w **pkt.1 lit. b**,
 - b) teren zabudowy usługowej z usługami w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 2) wykluczenie usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **3MW-U, 5MW-U** – 30%,
 - b) **6MW-U** – 35%,
 - c) **4MW-U** – 40%,
 - d) **1MW-U, 8MW-U, 9MW-U** – 50%,
 - e) **2MW-U** – 55%,
 - f) **7MW-U** – 60%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **3MW-U, 5MW-U, 6MW-U** – min. 0,05, maks. 1,3,
 - b) **4MW-U, 8MW-U** – min. 0,05, maks. 1,6,
 - c) **1MW-U, 9MW-U** – min. 0,05, maks. 2,0,
 - d) **2MW-U** – min. 0,05, maks. 2,2,
 - e) **7MW-U** – min. 0,05, maks. 2,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **4MW-U** – 10%,
 - b) **2MW-U, 3MW-U, 7MW-U, 8MW-U** – 20%,
 - c) **1MW-U, 9MW-U** – 25%,
 - d) **5MW-U, 6MW-U** – 35%;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 16,0 m,
 - b) innych niż wymienione w **lit.a** , wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 9) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, a także materiałów umożliwiających wegetację roślin,
 - b) w zakresie kolorystyki tynków oraz płyt elewacyjnych:
 - stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013, 1014, 1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001, 7004, 7035, 7044, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;
 - dopuszczenie na maks. 20% powierzchni każdej elewacji oraz detalach architektonicznych barw o których mowa w **pkt. 9 lit. a** oraz oznaczonych w paletce kolorów RAL:

- odcieni beży o numerach: 1001, 1002,
 - odcieni czerwieni o numerach: 3004-3014, 3022,
 - odcieni szarości o numerach: 7011-7034, 7036-7043, 7045, 7046,
 - odcieni brązu: 8004-8028,
 - odcieni czerni: 9004, 9011, 9017, 9022, 9023;
- 10) nakaz kształtowania ciągów pieszych zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu w terenach oznaczonych symbolami: **4MW-U, 8MW-U, 9MW-U**;
 - 11) nakaz zachowania:
 - a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków,
 - c) istniejących lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony terenów oznaczonych symbolami: **1KOR - 4KOR, 2KDL, 4KDL, 4KDD, 11KR, 12KR**;
 - 12) zakaz:
 - a) nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni, galerii oraz przejść pod łącznikami pomiędzy budynkami wielorodzinnymi;
 - 13) zakaz lokalizacji:
 - a) realizacji nowych miejsc postojowych z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących,
 - b) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem towarzyszących lokalom usługowym,
 - d) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - e) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
 - 14) dopuszczenie:
 - a) w strefie zieleni urządzonej (**sz**) oznaczonej na rysunku planu – wyłącznie zieleni urządzonej,
 - b) budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami,
 - c) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - d) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;
 - 15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 7 i 9**;
 - 16) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 - 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 7** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 13

Dla **terenów usług**, oznaczonych symbolami **1U, 2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2) wykluczenie usług:
 - a) stacji paliw,
 - b) myjni samochodowych,
 - c) sprzedaży i wynajmu pojazdów samochodowych i wolnobieżnych,
 - d) naprawy lub diagnostyki pojazdów lub ich części i innych urządzeń transportowych,
 - e) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1U** – 35%,
 - b) **2U** – 50%;

- 5) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych – dowolna,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat oraz obiektów małej architektury – dowolna;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych o dachach:
 - płaskich – 8,0 m,
 - inne niż płaskie – 12,0 m;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, wiat oraz obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 9) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 10) dla elewacji budynków ustala się:
 - a) w zakresie materiałów - dopuszczenie stosowania wyłącznie: ceramiki, tynków, betonu elewacyjnego, aluminium, szkła, stopów stali nierdzewnych, deski elewacyjnej za wyjątkiem deski wykonanej z polichlorku winylu (PCW), a także materiałów umożliwiających vegetację roślin,
 - b) stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni beży o numerach: 1013,1014,1015,
 - odcieni szarości o numerach: 7001,7004,7035,7044,7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001,9002,9003,9010,9016,9018;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 12) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną vegetację roślin;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 7 i 10;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w pkt. 1 - 8 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w pkt. 7 i 9 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 14

Dla terenów usług edukacji, oznaczonych symbolami 1UE, 2UE, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,01, maks. 1.8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 6) geometria dachów w terenach oznaczonych symbolem:
 - a) 1UE – dachy płaskie z zastrzeżeniem § 36 ust.3,
 - b) 2UE – dachy płaskie w połączeniu z dachami spadzistymi po zewnętrznym obrysie budynków, zgodnie ze stanem istniejącym;
- 7) nakaz zachowania na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynku – 15,0 m,
 - b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;

- 9) w zakresie kolorystyki tynków - dopuszczenie stosowania wyłącznie kolorystyki odpowiadającej barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
 - odcieni szarości o numerach: 7030, 7032, 7035, 7044, 7047,
 - odcieni bieli o numerach: 9001-9003,9010,9016,9018;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - c) miejsc parkingowych od strony elewacji frontowej budynku szkoły,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 11) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną vegetację roślin;
- 12) dla terenu oznaczonego symbolem **1UE** obowiązują zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, zgodnie z **§ 36 ust.3**;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6 i 8**;
- 14) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregokolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub rozbudowy,
 - b) warunku, o którym mowa w **pkt. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15

Dla **terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczonego symbolem **1KDR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 14,0 m do 60,0 m;
- 3) nakaz zachowania istniejącego ciągu pieszo-rowerowego pod ulicą Beskidzką;
- 4) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 16

Dla **terenów dróg głównych**, oznaczonych symbolami **1KDG, 2KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) szerokość w części pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KDG** od 5,0 m do 10,5 m,
 - b) **2KDG** od 0,5 m do 5,5 m;
- 3) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 17

Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL – 4KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KDL** od 9,0 m do 21,5 m,
 - b) **2KDL** od 8,5 m do 30,0 m,
 - c) **3KDL** od 11,5 m do 21,0 m,
 - d) **4KDL** od 12,0 m do 28,0 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;

- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;
- 5) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 18

Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD – 4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KDD** od 3,5 m do 10,0 m,
 - b) **2KDD** od 5,5 m do 13,0 m,
 - c) **3KDD** od 8,5 m do 23,5 m,
 - d) **4KDD** od 5,0 m do 15,5 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;
- 5) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z § 36.

§ 19

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KR – 13KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KR** od 4,0 m do 4,5 m,
 - b) **2KR** od 5,0 m do 8,0 m,
 - c) **3KR** od 5,5 m do 21,0 m,
 - d) **4KR** od 4,5 m do 8,5 m,
 - e) **5KR** od 7,5 m do 11,5 m,
 - f) **6KR** od 7,5 m do 12,0 m,
 - g) **7KR** od 7,5 m do 10,0 m,
 - h) **8KR** od 7,0 m do 10,0 m,
 - i) **9KR** od 7,0 m do 10,0 m,
 - j) **10KR** od 7,5 m do 22,0 m,
 - k) **11KR** od 6,5 m do 18,5 m,
 - l) **12KR** od 4,0 m do 8,0 m,
 - ł) **13KR** od 4,5 m do 11,0 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 4) pozostałe parametry techniczne – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 20

Dla **terenów komunikacji pieszo-rowerowej**, oznaczonych symbolami **1KP, 2KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KP** od 3,5 m do 13,0 m,
 - b) **2KP** od 4,0 m do 5,0 m.

§ 21

Dla **terenów garaży**, oznaczonych symbolami **1KOG – 4KOG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren garażu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:

- a) **1KOG** – 25%,
- b) **3KOG, 4KOG** – 60%,
- c) **2KOG** – 80%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **1KOG** – min. 0,05, maks. 0,5,
 - b) **2KOG, 3KOG, 4KOG** – min. 0,05, maks. 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **1KOG, 2KOG, 3KOG** – 50%,
 - b) **4KOG** – 30%;
- 6) geometria dachów budynków – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – 8,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - c) budowli – 10,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
- 9) nakaz zachowania w terenach o symbolach: **2KOG, 3KOG** pokryć połaci dachowych umożliwiających vegetację roślin;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących w terenach oznaczonych symbolami w terenach oznaczonych symbolami: **2KOG i 3KOG**,
 - b) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów lub materiałów poza budynkami;
- 11) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregośkolwiek z warunków, o których mowa w **pkt. 1 – 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 22

Dla **terenów parkingów**, oznaczonych symbolami **1KOP, 2KOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren parkingu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budowli – 10,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży wolnostojących lub w zespołach;
- 5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 23

Dla **terenów parkingów lub zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1KOP-ZP, 2KOP-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **1KOP-ZP** – 50%,
 - b) **2KOP-ZP** – 30%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży wolnostojących lub w zespołach;
- 5) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 2.

§ 24

Dla terenów placów lub rynków, oznaczonych symbolami **1KOR – 4KOR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren placu lub rynku;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1KOR** – 20%,
 - b) **2KOR, 3KOR** – 30%,
 - c) **4KOR** – 70%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) miejsc parkingowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych,
 - b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami **3KOR** i **4KOR** w strefie (**sz**) – wyłącznie zieleni urządzonej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z § 37;
- 7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 34, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 – 2.

§ 25

Dla terenu stacji gazowej, oznaczonego symbolem **1IGS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren stacji gazowej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m.

§ 26

Dla terenu pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1IWP-IKP-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren pompowni wody,
 - b) teren pompowni ścieków,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;

- 7) nakaz kształtowania ciągu pieszego zgodnie z kierunkiem oznaczonym na rysunku planu dla terenu oznaczonego symbolem **1IWP-IKP-ZP**;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży wolnostojących lub w zespołach.

§ 27

Dla **terenów kanalizacji**, oznaczonych symbolami **1IK, 2IK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren kanalizacji;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks.1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m.

§ 28

Dla **terenu elektroenergetyki**, oznaczonego symbolem **1IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – komora transformatorowa;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks.1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 50,0 m.

§ 29

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS – 3WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów mostowych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy budowli – 12,0 m;
- 4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie ustala się wskaźnika: maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem **3WS** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **Q 10** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) **Q 1** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) **Q 0,2** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
 - d) **zz** - obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym.

§ 30

Dla **terenów zieleni**, oznaczonych symbolami **1Z, 2Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) wykluczenie ogrodów działkowych w terenie o symbolu **1Z**;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) miejsc do parkowania;
- 5) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 3**.

§ 31

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP – 8ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1ZP - 7ZP** – 70%,
 - b) **8ZP** – 90%;
- 5) geometria dachów – dowolna;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 7) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP, 4ZP**;
- 8) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących lub w zespołach,
 - b) miejsc parkingowych;
- 9) dopuszczenie realizacji:
 - a) placów zabaw, terenowych urządzeń sportu i rekreacji w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP - 4ZP, 6ZP - 8ZP**,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP, 4ZP, 7ZP**,
 - c) dróg pożarowych w terenie oznaczonym symbolem **1ZP**,
 - d) obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych obiektów mostowych w terenach oznaczonych symbolami: **1ZP, 7ZP**;
- 10) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5**.

§ 32

Dla **terenu ogrodów działkowych**, oznaczonego symbolem **1ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren ogrodów działkowych;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – min. 0,05, maks. 0,15;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) geometria dachów - dowolna;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m²;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
 - b) budowli – 10,0 m;
- 8) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 34**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 5**.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania

§ 33

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz zlokalizowanych poza obszarem planu.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1KOG** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **3MN**.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **7ZP** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **1IWP-IKP-ZP**.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1IGS** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **2KOP**.
5. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca do parkowania dla samochodów na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) 1,25 miejsca do parkowania dla samochodów na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 4 lokale mieszkalne;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu zdrowia, pomocy społecznej i opieki medycznej:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde na 40 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla usług turystyki :
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy;
 - 5) dla usług handlu:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 20 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 6) dla usług biurowych i administracyjnych oraz rzemieślniczych:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 2 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 7) dla handlu z samoobsługą,
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla samochodu realizującego dostawę, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - d) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 75 m² powierzchni użytkowej;
 - 8) dla usług gastronomii:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na 8 miejsc konsumpcyjnych;
 - 9) dla usług edukacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 75 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 2 stanowiska pracy,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde 40 m² powierzchni użytkowej;
 - 10) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych:
 - a) 4 miejsca do parkowania dla samochodów do 3,5 t,
 - b) 2 miejsca do parkowania dla pozostałych pojazdów;
 - 11) dla pozostałych usług:

- a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na każde 20 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 stanowisko do parkowania dla rowerów na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
6. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
 7. Poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania lub strefami ruchu, o których mowa w art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320), ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
 8. Ustala się następujące sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 6** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w **Rozdziale 2**.
 9. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe w całym obszarze objętym planem oraz lokali mieszkaniowych na funkcje usługowe od strony terenów oznaczonych symbolami **1KOR, 2KOR, 3KOR, 4KOR** – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego **ust.5**;
 10. Nakaz:
 - 1) lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów w odległości maks. 10 m od wejść do budynku,
 - 2) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 miejsca parkingowe dla nowo realizowanych parkingów terenowych,
 - 3) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 34

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych na konstrukcjach wsporczych na budynkach lub wolnostojących masztów antenowych;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostaw wody z sieci wodociągowej, w tym z wodociągów oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) dopuszczenie dla terenu o symbolu **2IK** odprowadzania do terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych;

- c) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów oznaczonych na mapie zasadniczej, z zastrzeżeniem odpowiedniego zabezpieczenia przed odprowadzeniem wód o natężeniu większym niż przepustowość nominalna sieci i urządzeń, w szczególności poprzez stosowanie odpowiednich urządzeń chłonnych lub retencyjnych regulujących natężenie odprowadzanych wód do sieci;
- 6) w zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, a w szczególności do istniejących kanałów sanitarnych, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dostawy z:
 - a) indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych,
 - c) sieci elektroenergetycznej,
 - d) sieci gazowej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - e) sieci ciepłowniczej, w tym z istniejących sieci oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** – dostawy z:
 - a) sieci elektroenergetycznej, w tym linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, w tym oznaczonych na mapie zasadniczej,
 - b) odnawialnych źródeł energii, w tym układów hybrydowych;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dostawy z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dostęp do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** – nakaz postępowania:
 - a) z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 399) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 35

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
 - a) minimalnych powierzchni biologicznie czynnych, zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w **Rozdziale 2**,
 - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem:
 - a) wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - b) nieprofesjonalnej działalności w zakresie zbierania odpadów w rozumieniu ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MW – 16MW, 1MW-U – 9MW-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) **1MN – 12MN, 1MNS – 5MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) **1MNW-U – 4MNW-U, 1MNW-UL, 2MNW-UL, 1U, 2U** – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
- d) **1UE, 2UE** – jak dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) **1ZP – 8ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 36

1. W obszarze planu zlokalizowane są:
 - 1) zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/1, cmentarzysko wczesnośredniowieczne i pojedynczy neolityczny pochówek, na terenach o symbolach: **11MN, 14MW, 15MW, 3KDD**,
 - 2) dobro kultury współczesnej - budynek szkoły przy ulicy Alfonsa Zgrzebnioka 45 zaprojektowany przez Bożenę Włodarczyk i Janusza Włodarczyka, na terenie o symbolu **1UE**;
2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w **pkt.1 ust. 1**, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
3. Ustala się następujące zasady ochrony dla obiektu, o którym mowa w **pkt.1 ust. 2**:
 - 1) nakaz odtworzenia lub zachowania podziałów na elewacjach wynikających z zastosowania pustaków,
 - 2) nakaz zachowania:
 - a) na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej,
 - b) geometrii dachu,
 - c) wewnątrz budynku unikatowego forum uczniowskiego o układzie amfiteatralnym;
 - 3) zakaz nadbudowy istniejącego budynku;
 - 4) dopuszczenie rozbudowy budynku wyłącznie od strony północno-zachodniej.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 37

1. W obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny placów i rynków, oznaczonych symbolami **1KOR – 4KOR**.
2. Dla obszarów, o których mowa **pkt. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nakaz:
 - 1) zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w art. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2240),
 - 2) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
 - 3) zachowania spójności stylistycznej obiektów małej architektury.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 38

1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 373 „Kobiór-Pszczyna”.
2. Część obszaru objętego planem zlokalizowany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 7389 „Studzienice”.

§ 39

W granicach planu znajdują się:

1. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem (zz), dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.),
2. obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 40

W odległości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, oznaczonej na rysunku planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w ustawie Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.).

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 41

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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: **1MNS – 5MNS**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 6,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN – 12MN, 1MNW-U – 4MNW-U, 1MNW-UL, 2MNW-UL**:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
 - szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
 - powierzchnia działek – min. 600 m²;
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
 - szerokość frontów działek – min. 12,0 m,
 - powierzchnia działek – min. 600 m²;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW – 16MW, 1MW-U – 9MW-U**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 800 m²;
 - 5) dla terenów nie wymienionych w pkt. 1- 4 nie ustala się parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.
2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w ust. 1, nie obowiązują działek wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi, budowle hydrotechniczne, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

3. W planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 11.

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

§ 42

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

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 43

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami:

**1KDR, 1KDG, 2KDG, 1KDL – 4KDL, 1KDD – 4KDD, 1WS – 3WS, 1IK, 2IK, 1IGS, 1IE, 1IWP-
IKP-ZP, 1UE, 2UE, 1ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP – 8ZP, 1Z, 2Z.**

§ 44

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 45

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