

**UCHWAŁA NR .../...../23
RADY MIASTA TYCHY
z dnia 2023 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 2023 r. poz. 40 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 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

**RADA MIASTA TYCHY
stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Osiedla Z pomiędzy ul. Władysława Sikorskiego, ul. Beskidzką i rzeką Gostynką w Tychach jest zgodny z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego 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, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów;
 - 3) Rozdział 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustalenia dotyczące kształtowania 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. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) Rozdział 10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
 - 11) Rozdział 11. Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm).

§ 2

1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część, jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1 : 10 000 z oznaczeniem granic obszaru planu.
2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji 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;
- 2) elementy wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) zabytek archeologiczny - strefa obserwacji archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 102-47/1;
 - b) odległość 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
 - c) obszar zagrożenia powodzią w przypadku całkowitego zerwania wału;
 - d) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat - Q10;
 - e) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat - Q1;
 - f) obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - Q 0,2
 - g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią- obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym (**zz**);
- 3) informacyjne:
 - a) istniejące stacje transformatorowe SN/nN,
 - b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Studzienice”;
- 4) 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) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 5) **zieleń urządzone** – zieleń ukształtowana w sposób zaplanowany, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, ciągów pieszych, rowerowych, dróg pożarowych – wraz z urządzeniami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 6) **zielony dach** – pokrycie dachowe urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 7) **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,2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1MNS – 5MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 3) **1MN-U – 12MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) **1MN-UL,2MN-UL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług rzemieślniczych;
- 5) **1MW – 12MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) **1MW-U – 9MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 7) **1U – 3U** – tereny usług;
- 8) **1UN** – teren usług nauki;
- 9) **1UE** – teren usług edukacji;
- 10) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) **1KDL – 3KDL** – 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 garażów;
- 16) **1KOP** – teren parkingu;
- 17) **1KOP-KOG** – tereny parkingu lub garażu;
- 18) **1KOP-ZP – 7KOP-ZP** – tereny parkingów lub zieleni urządzonej
- 19) **1KOR – 4KOR** – tereny placów lub rynków;
- 20) **1IGS** – teren stacji gazowej;
- 21) **1IKP,2IKP** – tereny pompowni ścieków;
- 22) **1IE** – teren elektroenergetyki;
- 23) **1WS – 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 24) **1Z,2Z** – tereny zieleni;
- 25) **1ZP – 7ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 26) **1ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 27) **1N** – teren niesklasyfikowany.

Rozdział 2.

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

§ 7

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MN,2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 40%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków o dachach:
 - płaskich – maks. 9,0 m,
 - innych niż płaskie – maks. 10,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
 - c) budowli – 6,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połąci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - 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;
- 10) dopuszczenie realizacji:
 - a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) 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) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 8

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 45%;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maks. 8,5 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,

- c) budowli – maks. 12,0 m;
- 8) zakaz:
 - a) nadbudowy;
 - b) lokalizacji budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej;
- 9) dopuszczenie realizacji:
 - a) dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 10) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 11) dla działek budowlanych i budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregoś 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 dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 9

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) wykluczenie:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług rzemieślniczych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12, MN-U, 13MN-U** – maks. 25%,
 - b) **2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U** – maks. 30%,
 - c) **5MN-U** – maks. 35%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **1MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12, MN-U, 13MN-U** – maks. 0,5;
 - b) **2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U** – maks. 0.7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 35%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych o dachach:
 - płaskich – maks. 9,0 m,
 - innych niż płaskie – maks. 12,0 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
 - c) budowli – 12,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połączeń dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
- 10) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną wegetację roślin,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 10 m od linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;

- 12) 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 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych**, oznaczonych symbolami **1MN-UL, 2MN-UL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi rzemieślnicze;
- 2) wykluczenie - usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,7;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 25%;
- 6) geometria dachów – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej i usługowej o dachach:
 - płaskich – maks. 9,0 m,
 - innych niż płaskie – maks. 12,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – 12,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połąci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - 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;
- 10) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną wegetację roślin;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) 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 - 7** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy;
 - b) warunków, o których mowa w **pkt. 6 i 8** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 11

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **6MW, 7MW, 8MW, 10MW** – maks 20%,
 - b) **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 11MW, 12MW** – maks 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:

- a) **6MW, 7MW, 8MW, 10MW, 11MW, 12MW** – maks. 1,0,
 - b) **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 9MW** – maks. 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
- a) **1MW** – min. 30%
 - b) **2MW, 7MW, 9MW, 12MW** – min. 40%,
 - c) **3MW, 4 MW, 5MW, 6MW, 8MW, 10MW, 11MW** – min. 50%;
- 6) geometria dachów - dachy płaskie:
- 7) wysokość zabudowy :
- a) budynków – min. 7,0 m, maks.16,0 m;
 - b) budowli – maks. 12,0 m;
- 8) nakaz zachowania:
- a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków,
 - c) kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami:**4MW,5MW,8MW,9MW,10MW**;
- 9) zakaz:
- a) rozbudowy i nadbudowy budynków,
 - b) zakaz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych
 - c) realizacji nowych miejsc postojowych z dopuszczeniem remontu i przebudowy;
- 10) zakaz lokalizacji:
- a) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem towarzyszących lokalom usługowym,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych,
- 11) 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,
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**;
- 13) 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. 6** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 12

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

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) wykluczenie usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **5MWU** – maks 30%,
 - b) **6MW-U** – maks 35%,
 - c) **1MW-U, 8MW-U, 9MW-U** – maks 50%,

- d) **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – maks 55%,
- e) **7MW-U** – maks 60%.
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **5MW-U, 6MW-U** – maks. 1,3,
 - b) **8MW-U** – maks. 1,6,
 - c) **1MW-U, 9MW-U** – maks. 2,0,
 - d) **2MW-U, 3MW-U, 4MW-U** – maks. 2,2,
 - e) **7MW-U** – maks. 2,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **2MW-U, 7MW-U, 8MW-U** – min. 20%,
 - b) **1MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 9MW-U** – min. 25%,
 - c) **5MW-U, 6MW-U** – min. 35%.
- 7) geometria dachów - dachy płaskie;
- 8) wysokość zabudowy :
 - a) budynków – min. 8,0 m, maks. 16,0 m,
 - b) budowli – maks. 12,0 m;
- 9) nakaz zachowania:
 - a) blachy trapezowej na dachach pulpitowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami:**6MW-U, 8MW-U, 9MW-U**,
 - c) istniejących ciągów pieszych przebiegających pod galeriami i podcieniami budynków;
 - d) istniejących lokali usługowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku od strony terenów oznaczonych symbolami **1KOR - 4KOR, 1KDD, 14KR, 3KDL**;
- 10) zakaz:
 - a) rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) zakaz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni, galerii oraz przejść pod łącznikami pomiędzy budynkami wielorodzinnymi;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) garaży wolnostojących i w zespołach,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem towarzyszących lokalom usługowym,
 - c) budynków gospodarczych i magazynowych,
 - d) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 12) 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 vegetację roślin,
- 13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**;
- 14) 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 - 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 - 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) wykluczenie usług:

- a) handlu wielkopowierzchniowego,
- b) rzemieślniczych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1U** – maks. 35%,
 - b) **2U,3U** – maks. 50%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **1U,2U** – maks. 0,5,
 - b) **3U** – maks. 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **1U,2U** – min. 30%,
 - b) **3U** – min.15%;
- 7) geometria dachów – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych o dachach:
 - płaskich – maks. 8,0 m,
 - inne niż płaskie – maks. 12,0 m;
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 12,0 m;
- 9) nakaz realizacji pokryć połączy dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) garaży wolnostojących i w zespołach;
- 11) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających całoroczną wegetację roślin,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych obsługujących lokale usługowe;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 7**;
- 13) dla budynków istniejących lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, które nie spełniają:
 - a) któregoś 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 **terenu usług nauki**, oznaczonego symbolem **1UN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie usługi związanych z nauką – przedszkole;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 6) geometria dachów budynków usługowych – płaskie;
- 7) wysokość zabudowy :
 - a) budynków - maks. 15,0 m
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 10,0 m;
- 8) nakaz zachowania na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) nowych miejsc postojowych dla samochodów,

- b) budynków gospodarczych i garaży;
- 10) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających vegetację roślin,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 36, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt. 1 - 6;
- 12) 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 w pkt. 6 dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją.

§ 15

Dla **terenu usług edukacji**, oznaczonego symbolem **1UE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług edukacji - szkoła podstawowa;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- 6) geometria dachów – płaskie;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – maks. 15,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 6,0 m;
- 8) nakaz zachowania na pochyłych częściach dachu blachy trapezowej;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami
 - b) nowych miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) garaży wolnostojących i w zespołach;
- 10) zakaz rozbudowy i nadbudowy od strony ulicy A. Zgrzebnioka;
- 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 dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 36, 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) 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.

§ 16

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

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej przyspieszonej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 14,0 m do 60,0 m;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDR** – kształtowanie ciągów pieszych i pieszorowerowych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu

- 4) nakaz zachowania istniejącego przejścia podziemnego.

§ 17

Dla **terenów dróg lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL – 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KDL** od 9,0 m do 20,0 m ,
 - b) **2KDL** od 11,5 m do 31,5 m,
 - c) **3KDL** od 13,0 m do 31,0 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;
- 5) dopuszczenie budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami.

§ 18

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

- 1) przeznaczenie – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KDD** od 6,5 m do 30,0 m,
 - b) **2KDD** od 8,5 m do 21,0 m,
 - c) **3KDD** od 5,5 m do 13,0 m,
 - d) **4KDD** od 6,5 m do 16,5 m,
 - e) **5KDD** od 4,5 m do m 7,5 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 4) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących i w zespołach;
- 5) dopuszczenie budowy oraz rozbudowy miejsc do gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami.

§ 19

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KR - 14KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 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 3,5 m do 10,0 m,
 - d) **4KR** od 6,0 m do 13,0 m,
 - e) **5KR** od 6,0 m do 16,0 m,
 - f) **6KR** od 4,5 m do 8,5 m,
 - g) **7KR** od 7,5 m do 11,5 m,
 - h) **9KR** od 8,0 m do 11,0, m,
 - j) **10KR** od 7,0 m do 10,0, m,
 - k) **11KR** od 7,5 m do 10,0, m,
 - l) **12KR** od 7,5 m do 22,5, m,
 - ł) **13KR** od 7,5 m do 18,5, m
 - m) **14KR** od 4,5 m do m 7,5 m;
- 3) w przypadku realizacji stanowisk postojowych – nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych.

§ 20

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

- 1) przeznaczenie – komunikacja pieszo-rowerowa;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) **1KP** od do 7,0 m do 17,0 m;
 - b) **2KP** od 3,5 m do 12,0 m.

§ 21

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

- 1) przeznaczenie – garaże;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy w terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1KOG**, – maks. 25%,
 - b) **3KOG, 4KOG** – maks. 60%,
 - c) **2KOG** – maks. 80 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w terenach o symbolach:
 - a) **1KOG** – maks. 0,5,
 - b) **2KOG, 3KOG, 4KOG** – maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **1KOG, 2KOG, 3KOG** – maks. 50%,
 - b) **4KOG** – maks. 30%;
- 6) geometria dachów budynków – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków– maks. 8,0,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 12,0 m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym;
- 9) nakaz :
 - a) zachowania w terenach o symbolach: **2KOG, 3KOG** pokryć połaci dachowych umożliwiających wegetację roślin,
 - b) zapewnienia zieleni izolacyjnej od terenu o symbolu **1KOG**;
- 10) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących w terenach oznaczonych symbolami w terenach oznaczonych symbolami **2KOG** i **3KOG**;
- 11) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin,
 - c) dopuszczenie realizacji elementów konstrukcyjnych umożliwiających wegetację roślin;
- 12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, 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 **terenu parkingu**, oznaczonego symbolem **1KOP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – parking;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 2**.

§ 23

Dla **terenu parkingu lub garażu**, oznaczonego symbolem **1KOP-KOG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) parkingi,
 - b) garaże;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) udział powierzchni zabudowy - maks. 40 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy - maks. 0.8;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - min.10%;
- 6) geometria dachów budynków usługowych – dowolna;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków- 12,0 m
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli 12,0m;
- 8) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym;
- 9) zakaz lokalizacji miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami;
- 10) dopuszczenie:
 - a) realizacji dachów i elewacji budynków z zastosowaniem elementów zapewniających możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
 - b) realizacji dachów umożliwiających wegetację roślin;
- 11) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 - 6**;
- 12) 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.

§ 24

Dla **terenów parkingów lub zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1KOP-ZP – 7KOP-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) parking terenowy,
 - b) zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach o symbolach:
 - a) **3KOP-ZP, 4KOP-ZP, 6KOP-ZP** – min. 20%,
 - b) **2KOP-ZP, 7KOP-ZP** – min. 30%,
 - c) **1KOP-ZP, 5KOP-ZP** – min. 50%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych wraz z niezbędnymi dojazdami;
- 4) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 2**.

§ 25

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

- 1) przeznaczenie – plac publiczny lub rynek;
- 2) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami: **1KOR – 3KOR**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych zapewniających możliwość użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem, w tym: dróg pożarowych, obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych;

- b) obiektów tymczasowych służących do obsługi imprez okolicznościowych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) w terenie oznaczonym symbolem **4KOR** w strefie (**sz**) – wyłącznie zieleni urządzonej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **Rozdziałem 7**;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:
- a) **1KOR** – min. 20%;
 - b) **2KOR,3KOR** – min. 30%;
 - c) **4KOR** – min. 70%.
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej

§ 26

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

- 1) przeznaczenie – stacja gazowa;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 90%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 1%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – maks. 6,0 m
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 14,0 m;
- 7) geometria dachów – dowolna.

§ 27

Dla **terenu pompowni ścieków**, oznaczonych symbolami **1IKP, 2IKP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – pompownia ścieków;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 90%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 1%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – maks. 6,0 m
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli maks – maks. 14,0 m;
- 7) geometria dachów – dowolna;

§ 28

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

- 1) przeznaczenie – komora transformatorowa
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
- 3) udział powierzchni zabudowy – maks. 90%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 1%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – maks. 6,0 m,
 - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 14,0 m;
- 7) geometria dachów – dowolna.

§ 29

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

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów i urządzeń wodnych, urządzeń melioracyjnych, budowli hydrotechnicznych, obiektów mostowych;
- 3) wysokość budowli – maks. 12,0 m
- 4) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 36, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) w terenie **3WS** zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne z dnia 4 grudnia 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2625 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 szczególnego zagrożenia powodzią- 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 **1Z**;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 90%;
- 3) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 36, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 31

Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami **1ZP - 7ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń urządzona;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.80%;
- 3) geometria dachów – dowolna;
- 4) wysokość wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 5) nakaz kształtowania ciągów pieszych, zgodnie z kierunkami oznaczonymi na rysunku planu, na ternach oznaczonych symbolami: **1ZP - 7ZP**;
- 6) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 36, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 32

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

- 1) przeznaczenie: ogrody działkowe;
- 2) udział powierzchni zabudowy – maks. 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – maks. 0,15;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%
- 5) geometria dachów - dowolna;
- 6) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku lub altany - maks. 35 m²
- 7) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – maks. 5,0 m

- b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m,
 - c) budowli – maks. 10,0 m;
- 8) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 36**, nie ustala się wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 33

Dla **terenu niesklasyfikowanego – piaskownik**, oznaczonego symbolem **1N**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – piaskownik;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni oraz uzbrojenia terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 1%
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków – maks. 6,0 m,
 - b) budowli maks 10,0 m;
- 5) geometria dachów – dowolna.

Rozdział 3.

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

§ 34

- 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. Dopuszcza się prowadzenie dróg pożarowych we wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
- 3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1KOG** poprzez drogę wewnętrzną na terenie oznaczonym symbolem **3MN-U**.
- 4. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce na lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
 - 3) dla usług zdrowia i opieki medycznej:
 - a) 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 miejsca parkingowe na 3 miejsca pracy;
 - 4) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki i pomocy społecznej - 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - 5) dla usług turystyki, w tym moteli, hoteli, pensjonatów:
 - a) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 na 3 miejsca pracy;
 - 6) dla usług biurowych i administracji - 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
 - 7) dla handlu bez samoobsługi i aptek – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 8) dla handlu z samoobsługą,
 - a) 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce parkingowe dla samochodu realizującego dostawy, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 9) dla usług gastronomii:
 - a) 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 2 miejsca na 3 miejsca pracy;

- 10) dla usług nauki i edukacji:
 - a) przedszkoli i żłobków – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - b) szkół – 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - 11) dla stacji obsługi pojazdów i warsztatów samochodowych – 2 miejsca dla samochodów do 3,5 t i 1 miejsca dla pozostałych pojazdów;
 - 12) dla myjni samochodowych – 2 miejsca na 6 miejsca pracy
 - 13) dla hurtowni, magazynów, składów budowlanych:
 - a) 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - b) 1 miejsce na 2 miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawy na 500 m² powierzchni użytkowej;
 - 14) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
5. Ustala się nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla rowerów z zachowaniem minimalnych wskaźników:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 stanowisko na 4 lokale mieszkalne;
 - b) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.
 6. Ustala się nakaz bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu lub działki budowlanej.
 7. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie 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. 2 i 4** w formie: parkingów podziemnych, terenowych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynki.
 9. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na inne funkcje usługowe – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.
 10. Dla nowo realizowanych parkingów terenowych nakaz:
 - a) realizacji nasadzeń drzew pomiędzy stanowiskami w proporcji co najmniej 1 nasadzenie co 4 stanowiska postojowe,
 - b) stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.
 11. W przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących w dniu wejścia planu w życie lokali użytkowych na lokale mieszkalne – możliwość odstąpienia od nakazu zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, wynikającego z niniejszego paragrafu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 35

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 i rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu, z zastrzeżeniem **pkt. 4**;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności publicznej** – dopuszczenie wyłącznie urządzeń technicznych wraz z konstrukcją wsporczą na dachach budynków;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym w zakresie **ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom** – dopuszczenie dostawy wody z sieci

- wodociągowej, a w szczególności z istniejących wodociągów, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych**:
 - a) dopuszczeniem dla terenu o symbolu **1N** odprowadzania do terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem dla terenu o symbolu **1ZD** odprowadzania do terenów wód powierzchniowych śródlądowych
 - c) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej 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, oznaczonej na mapie zasadniczej;
 - 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 średniego i niskiego napięcia, 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 2022 r. poz. 2519 z późn. zm.) oraz uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) z odpadami zgodnie z ustawą z 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm).

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 36

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 i chłód 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), na terenach oznaczonych symbolami:
- a) **1MW–12MW, 1MW-U–9MW-U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **1MN-2MN, 1MN-U–12MN-U, 1MNS–5MNS**, – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **1MN-U–4MN-U, 1MN-UL–2MN-UL, 1U–3U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usług,
 - d) **1UE, 1UN** – jak dla usług nauki i edukacji - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) **1ZP - 7ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 37

1. W obszarze planu zlokalizowany jest zabytek archeologiczny - stanowisko archeologiczne nr AZP 102-47/1, cmentarzysko wczesnośredniowieczne i pojedynczy neolityczny pochówek.
2. W granicach zabytku archeologicznego, o którym mowa w 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.).

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 38

1. W obszarze planu wyznacza się następujące przestrzenie publiczne – tereny placów oznaczone symbolami **1KOR - 4KOR**.
2. Dla obszarów, o których mowa **ust. 1**, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
 - 1) nakaz:
 - a) 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),
 - b) wyposażenia w obiekty małej architektury i oświetlenie,
 - c) 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

§ 39

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”.
3. W obszarze objętym planem występuje obszar zagrożony występowaniem powodzi i w przypadku całkowitego zerwania wału, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
4. Dla obszarów:
 - 1) szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) **Q10** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) **Q1** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) **Q0,2** - obszary zagrożenia powodziowego dla rzek, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi rzecznej jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
 - d) **zz** - obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym,
 - 2) 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 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.)

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 40

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. 10,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 400 m²;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-U - 12MN-U, 1MN-2MN, 1MN-UL-2MN-UL**:
 - a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
 - b) powierzchnia działek – min. 600 m²;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW - 12MW, 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, budowli hydrotechnicznych, 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 10.

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

§ 41

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

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 42

Tereny inwestycji celu publicznego zostały oznaczone następującymi symbolami: **1KOR - 4KOR, 1WS - 3WS, 1ZP - 7ZP, 1IKP-2IKP, 1N, 1KR-14KR, 1KDD- 4KDD, 1KDL- 3KDL, 1KDR, 1Z, 5KOP-ZP**

§ 43

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 44

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