UCHWAŁA NR …/……/25
RADY MIASTA TYCHY
z dnia ..... 2025 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 uchwala

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. Szczególne 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. 45,7 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 połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
6) **zieleń urządzona** – zieleń 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 – 8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **1MNS – 5MNS** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
3) **1MNW-U – 5MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
4) **1MNW-UL, 2MNW-UL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych;
5) **1MNW-MW – 3MNW-MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub wielorodzinnej;
6) **1MW – 16MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
7) **1MW-U – 9MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
8) **1U – 2U** – tereny usług;
9) **1UE, 2UE** – tereny usług edukacji;
10) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;
11) **1KDG, 2KDG** – tereny dróg głównych;
12) **1KDL – 4KDL** – tereny dróg lokalnych;
13) **1KDD – 4KDD** – tereny dróg dojazdowych;
14) **1KR – 13KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
15) **1KP, 2KP** – tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
16) **1KOG – 4KOG** – tereny garaży;

17) **1KOP, 2KOP** – tereny parkingów;
18) **1KOP-ZP, 2KOP-ZP** – tereny parkingów lub zieleni urządzonej;
19) **1KOR – 4KOR** – tereny placów lub rynków;
20) **1IGS** – teren stacji gazowej;
21) **1IWP-IKP-ZP** – teren pompowni wody lub pompowni ścieków lub zieleni urządzonej;
22) **1IK, 2IK** – tereny kanalizacji;
23) **1IE** – teren elektroenergetyki;
24) **1WS – 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
25) **1Z** – teren zieleni;
26) **1ZP – 8ZP** – tereny zieleni urządzonej;
27) **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 – 8MN**, 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, biurowe 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 m^2,
   b) bliźniaczej – 150 m^2;
7) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) **1MN-3MN, 6MN-8MN** – 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 wegetację 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) 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 **§ 37**;
17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, 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 3** dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych na usługi o których mowa w **pkt.3;**
19) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:
    a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 600 m^2,
    b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m^2.

§ 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 m^2;
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 palecie 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 wegetację 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 m^2.

§ 9

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług**, oznaczonych symbolami **1MNW-U** – **5MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie:
a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
b) teren usług w zakresie:
- **1MNW-U – 4MNW-U** – handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,
- **5MNW-U** – nauki – przedszkole niepubliczne;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 200 m^2,
b) usługowej – 350 m^2, a w terenie oznaczonym symbolem **4MNW-U** – 400m^2;

5) 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,
c) **5MNW-U** – min. 0,05, maks. 1.0;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach oznaczonych symbolami:
a) **1MNW-U** – 30%,
b) **2MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U** – 35%,
b) **4MNW-U** – 15%;

7) 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: **2MNW-U**, **3MNW-U, 4MNW-U**,
– dachy płaskie w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **5MNW-U**;

b) wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;

8) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych i usługowych w terenach oznaczonych symbolami: **2MNW-U**, **4MNW-U** – 12,0 m,
   b) budynków usługowych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 3MNW-U, 5MNW-U** – 9,0 m,
   c) wiat, obiektów małej architektury – 5,0 m,
   d) budowli – 10,0 m;
9) 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 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;
10) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym i antracytowym;
11) zakaz lokalizacji:
   a) garaży w zespołach,
   b) budynków i garaży o elewacjach wykonanych z blachy falistej i trapezowej,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**,
   d) 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 wegetację roślin,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych w terenie oznaczonym symbolem **2MNW-U**;
13) dla obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35** nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **1 – 8** i **10**;
14) 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. 7** i **10** – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii albo kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej – dla każdego budynku – min. 600 m^2.

§ 10

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług 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 m^2;
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 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;
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 **§ 35**, 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 jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MNW-MW** – **3MNW-MW**, ustala się:

1) przeznaczenie:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
   b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) w zabudowie o której mowa w **pkt.1 lit. a** 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, biurowe i administracji;

3) w zabudowie wielorodzinnej dopuszcza się realizację na pierwszej nadziemnej kondygnacji budynków usług w zakresie: handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, biurowe i administracji;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
5) maksymalny udział powierzchni dla zabudowy – 25%;
6) nadziemna intensywność zabudowy:
   a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - min. 0,05, maks. 0,8,
   b) mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 0,05, maks. 0,75;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
8) geometria dachów budynków:
   a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie,
   b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
9) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich – 9,0 m,
   b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych o dachach płaskich – 11,0 m,
   c) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – 5,0 m,
   d) 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 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;
11) nakaz realizacji pokryć połaci dachowych dla dachów innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: 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) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 37**;
15) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 8** i **10**;
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 – 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.

§ 12

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 palecie 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 palecie 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 nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych;
12) zakaz realizacji nowych miejsc postojowych z zastrzeżeniem **pkt.13** z dopuszczeniem remontu i przebudowy istniejących;
13) dla terenu oznaczonego symbolem **15MW** gdzie dopuszcza się nowe miejsca postojowe jako uzupełnienie istniejących miejsc postojowych od strony pasa drogowego ul. Stanisława Żółkiewskiego;
14) zakaz lokalizacji:
   a) garaży wolnostojących lub w zespołach,

b) tymczasowych obiektów budowlanych,
c) budynków gospodarczych i magazynowych;

15) 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

16) uwzględnienie zasad ochrony stanowiska archeologicznego, zgodnie z **§ 37**;

17) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 6** i **8**;

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 – 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;

19) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych znajdujących się w parterach budynków**.**

§ 13

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 palecie 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 palecie 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 nadbudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zabudowy balkonów, loggi, ramp, podcieni oraz galerii wraz z łącznikami w budynkach wielorodzinnych;

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 **§ 35**, 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.

§ 14

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 wegetację roślin,
   b) 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: 7001,7004,7035,7044,7047,
      - 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 wegetację rośli;
13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, 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.

§ 15

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 **§ 37 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 palecie kolorów RAL, dla co najmniej 80% powierzchni każdej elewacji:
   a) odcieni szarości o numerach: 7030, 7032, 7035, 7044, 7047,
   b) 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 wegetację roślin;
12) dla terenu oznaczonego symbolem **1UE** obowiązują zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, zgodnie z **§ 37 ust.3**;
13) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, 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.

§ 16

Dla **terenu drogi głównej ruchu przyśpieszonego**, oznaczonego symbolem **1KDR,** ustala się:
1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyśpieszonego;
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.

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

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 **§ 37**.

§ 20

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.

§ 21

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.

§ 22

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 wegetację roślin;
10) zakaz lokalizacji:
    a) tymczasowych obiektów budowlanych i garaży wolnostojących 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 wegetację roślin;
12) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, 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) któregokolwiek 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.

§ 23

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 **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1-3**.

§ 24

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 **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1 – 2.**

§ 25

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: **2KOR**, **3KOR** i **4KOR** w strefie **(sz)** – wyłącznie zieleń urządzona;
6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnie z **§ 38**;
7) dla dróg wewnętrznych lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **2**.

§ 26

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.

§ 27

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.

§ 28

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.

§ 29

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.

§ 30

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 **§ 35**, 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.

§ 31

Dla **terenu zieleni**, oznaczonego symbolem **1Z**, 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 **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **3**.

§ 32

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 **§ 35**, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt. 1** – **5.**

§ 33

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 m^2 ;
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 **§ 35**, 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

§ 34

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 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 2 miejsca do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,
      c) 1 miejsce do parkowania dla rowerów na każde na 40 m^2 powierzchni użytkowej;
   4) dla usług turystyki :
      a) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 40 m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej,
      b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów na 3 miejsca pracy,
      c) 1 miejsce do parkowania dla samochodu realizującego dostawy, 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 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
b) 1 stanowisko do parkowania dla rowerów na każde 50 m^2 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 z późn.zm.), 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

§ 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;
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 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 2023 r. poz. 1587 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 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, 1MNW-MW – 3MNW-MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) **1MN – 8MN**, **1MNS** – **5MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) **1MNW-U – 5MNW-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

§ 37

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: **2MNW-MW, 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 2024 r. poz. 1292).
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

§ 38

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 2024 r., poz. 1411),
   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

§ 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”.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

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 m^2;
   3) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN** – **8MN, 1MNW-U – 5MNW-U, 1MNW-UL, 2MNW-UL, 1MNW-MW – 3MNW-MW;**
      a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
         - szerokość frontów działek – min. 16,0 m,
         - powierzchnia działek – min. 600 m^2;
      b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
         - szerokość frontów działek – min. 12,0 m,
         - powierzchnia działek – min. 600 m^2;
   4) dla terenów oznaczonych symbolami: **1MW – 16MW, 1MW-U – 9MW-U:**
      a) szerokość frontów działek – min. 18,0 m,
      b) powierzchnia działek – min. 800 m^2;
   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

§ 43

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

§ 44

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.

§ 45

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 46

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